

CAMERA NOTARILOR PUBLICI

TIMISOARA

JUDETUL TIMIS

2010

OCTOMBRIE

RAPORT DE EVALUARE

ACTIVE CORPORALE IMOBILIARE

Active corporale imobiliare (apartamente, case, garaje,hale,depozite terenuri), situate administrativ în mediu urban și rural, zona Bozovici, comune și sate învecinate de pe raza Circumscripției Judecătorei Bozovici.

ANUL 2011

BENEFICIAR:

CAMERA NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA

CUPRINS

Certificare	pag.4
Clauza de nepublicare	pag.4
Sinteza raportului de evaluare	pag.5
Cap.1 Informatii generale	pag.6
1.1 Obiectul evaluarii	pag.6
1.2 Scopul evaluarii	pag.6
1.3 CMBU	pag.7
I.4. Analiza pietei imobiliare locale	pag.8
I.5.Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative	pag.13
I.6.Tipul valorii estimate.Data evaluarii	pag.14
I.7.Responsabilitatea fata de terti	pag.15
I.8.Analiza multicriteriala	pag.15
I.8.1.Comune si sate arondate	pag.17
I.8.2.Structura calitativa a solurilor	pag.18
I.9.Metologia evaluarii	pag.19
I.10.Surse de informare	pag.21
Cap. II .Metodologia de calcul	pag.22
II.1.Stabilirea val. de piata- orientative apart.	pag.22
II.2.Stabilirea val. de piata- orientative case	pag.26
II.3.Stabilirea val. de piata- orientative terenuri	pag.30
CAP. III	
ANEXA 1 - APARTAMENTE	pag.38
ANEXA 2 - CASE	pag.43
ANEXA 3- TERENURI	pag.47
Cap. IV. Publicarea si raspunderea fata de terti	pag.54

CERTIFICARE

Raportul de evaluare prezentat in lucrarea de față a fost realizat în conformitate cu legislația actuală conformă ANEVAR, în domeniu, valabilă la data evaluării.

Evaluatorul s-a bazat numai pe informațiile de piață care au fost considerate ca fiind adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative, prezentate în raport și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale, personale.

În aceste condiții, subsemnata, expert evaluator ANEVAR Inginer economist OLARIU FIRA, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest studiu este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit. Nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, clientului si deținătorului.

.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare este conceput astfel încât să facă o descriere clară și precisă a ariei de aplicabilitate a misiunii, a scopului și destinației acesteia, prezentând orice ipoteze, scenarii sau condiții limitative care afectează în mod direct evaluările și, acolo unde este cazul, să arate efectul lor asupra valorii, de aceea lucrarea este structurată astfel încât să urmeze etape definite de standarde și norme elaborate de către ANEVAR:

- a) identificarea proprietăților de evaluat**
- b) definirea ariei geografice a pieței în termenii unui comportament consistent din partea deținătorilor de proprietăți și a potențialilor cumpărători**
- c) identificarea caracteristicilor cererii și ofertei care afectează crearea valorii în piața definită**
- d) dezvoltarea unui model care prezintă modul de determinare prin calcul al valorilor estimate.**
- e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contribuției caracteristicilor individuale ale activelor corporale evaluate**
- f) aplicarea concluziilor reflectate în model la caracteristicile proprietăților evaluate**
- g) validarea procesului de evaluare adoptat, a modelului de calcul normativ sau comparativ**
- h) reconcilierea rezultatelor ale evaluării globale**

Conținutul acestui raport de evaluare este rezultatul utilizării normelor și normativelor în vigoare, cu trimitere la STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. Standardele sunt concepute pentru situațiile generale și nu pot acoperi orice eventualitate, de aceea este obligatoriu să amintim faptul că vor exista situații în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Când apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

CAP.I

INFORMAȚII GENERALE

1. OBIECTUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare are ca obiect determinarea valorilor de piață-orientative, ale următoarelor obiective :

1.Apartamente in blocuri de locuintă, camine de nefamiliști, garaje;

2.Case,alte constructii - cu teren aferent;

3.Spații comerciale, hale industriale, depozite – cu teren aferent;

3.Terenuri :

-Intravilan,de constructii (fără construcții), zona I, II, III;

-Intravilan agricole (arabil, pașuni și fanețe), zona I, II, III;

-extravilan arabil;

-extravilan pașuni și fanețe;

-extravilan vii și plantații;

-extravilan păduri;

-vegetație forestieră;

-pășuni alpine;

situat administrativ in situat administrativ în mediu urban și rural, zona Bozovici, comune și sate învecinate de pe raza Circumscripției Judecătoriai Bozovici.

I.2. SCOPUL EVALUARII

În conformitate cu prevederile **Codului Fiscal** și modificărilor ulterioare în care se stipulează că expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei **valori unice**, fără a mai stabili valori minime și maxime, precum și a unor criterii tehnice prin care să se

poată stabili, în mod obiectiv, alte tipuri de valoare (circulație, patrimonială, etc.), evaluatorul a estimat, prin metode conforme standardelor IVS 1, IVS 2, GN 1, o **valoare de piață-orientativă**, pentru fiecare tip de proprietate imobiliară, ce este supusă evaluării, în cadrul acestui raport de evaluare.

Conceptul de *valoare de piață* reflectă percepțiile și acțiunile colective de pe piață și este baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile de piață. Deși definițiile pot fi diferite ca precizie, conceptul de *valoare de piață* este, de obicei, înțeles și aplicat.

Valoarea de piață se definește ca:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Este important de subliniat că estimarea profesionistă a *valorii de piață* este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. *Valoarea de piață* este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

In concluzie, raportul de evaluare constituit, determină valorile de piață - orientative, ale obiectivelor mai sus amintite și a fost realizat în baza cererii Camerei Notarilor Publici Timișoara, în vederea stabilirii taxelor notariale, pentru anul 2011.

I.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

12.3.1. Estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se face prin intermediul procesului de evaluare care se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate. Aceste proceduri sunt ordonate în sens logic prin intermediul principiilor evaluării. Aceste principii pornesc de la premisa că proprietățile imobiliare sunt bunuri fungibile și deci se poate aplica teoria economică.

12.3.2. În scopul evaluării pe piață, proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări. Acest principiu este extrem de util pentru evaluarea unor construcții împreună cu terenul pe care sunt amplasate, atunci se evaluează separat terenul, plus separat construcția de nouă, minus uzura construcțiilor. Astfel, terenul este evaluat în ipoteza celei mai bune utilizări, care poate fi cea prezentă sau o alta. Cea mai bună utilizare este un concept fundamentat de piață imobiliară. Dacă scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Definiția acestui concept poate fi:

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.“ Cea mai bună utilizare a unui lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, antreprenor sau evaluator.

12.3.3.Cea mai bună utilizare, în contextul acestui raport de evaluare și în legătură cu obiectivul evaluat, este conturată de forțele competitive de pe piață, care fundamentează și valoarea de piață. Toate aceste principii coordonează raționamentul evaluatorului, fiecare dintre ele stând la baza diferitelor abordări și metode de evaluare, care, coroborate într-un proces logic, generează rapoarturi de evaluare profesionale, prezentate în subcapitolele următoare.

I.4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE LOCALE

Baza de evaluare fundamentală, din Standardele Internaționale de Evaluare, este *valoarea de piață*. Orice estimare a *valorii de piață* depinde de ipoteza că, într-o anumită măsură, există o piață activă și funcțională.

Măsura în care o *pieță imobiliară* este operativă depinde de mărimea sa relativă, de gradul ei de maturizare și de complexitatea sa.

În timp ce, în unele zone analizate, piețele active de proprietăți pot furniza evaluatorilor suficiente date tranzacționale și alte informații relevante pentru a estima *valoarea de piață*, în cadrul altor piețe, informațiile despre piață pot fi greu de obținut. Informațiile de bază, referitoare la o proprietate, pot să nu fie disponibile, iar calitatea informațiilor obținute să nu reflecte piața. În condițiile pieței limitate, evaluatorul este nevoit să depună mai multe eforturi în studierea condițiilor de piață, care au impact asupra datelor tranzacționale, selectate pentru a fi utilizate ca date comparabile. Ajustările adecvate ale datelor trebuie însoțite de analize logice și solide. O dimensiune sau un număr nerezonabil de ajustări împiedică totuși utilizarea unor astfel de date ca date comparabile.

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legată de cei trei factori de influență, esențiali în astfel de studii, precum factori de natură economică, social-politică, geografică, prin care se impune structura valorii în cadrul evaluării unor bunuri imobile, tranzacționate sau în curs de tranzacționare, în cadrul unei piețe de valori libere și nedeformată de intervenții ale altor factori subiectivi.

1.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

1.4.2. Definirea pieței

În cazul de față, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, au fost analizate apartamentele în blocuri de locuințe sau vile având de la 1 la 5 camere, casele de locuit și terenurile. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piata proprietăților de tip rezidențial**, piața a cărei **arie geografică** este formată din localitățile aflate în Circumscripția Judecătorei Bozovici.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Persoane fizice care doresc ca locuință actuală pentru construirea sau achiziționarea altei proprietati
- b) Persoane fizice in căutare de locuințe și care nu dețin alte proprietăți
- c) Societăți de antepriza care construiesc spații rezidențiale în vederea vânzării

Cererea se manifestă mai ales pentru proprietăți situate in zonele centrale și mediane ale orașului, la care accesul să fie facil, să fie într-o stare tehnică bună și să dispună de principalele utilități (electricitate, apa, canalizare, gaz metan). Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este in general ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

1.4.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau inchiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În România, numărul proprietăților rezidențiale care s-au construit în ultimii ani, raportat la cererea reală, este foarte scăzut. Cauzele sunt costul ridicat al finanțării, numărul redus de amplasamente (teren intravilan neocupat) pe care se poate construi. În aceste condiții se optează pentru reamenajarea unor proprietăți mai vechi, dar acestea au de multe ori neajunsul că sunt neadecvate constructiv sau costurile de modernizare sunt foarte ridicate.

A crescut în schimb calitatea proprietatilor nou construite și tendința de a se renunța materialele tradiționale de construcții, apelându-se la elemente de construcții mai ușoare, mai ieftine și cu o calitate tehnice mai bune. Cei care vând proprietăți tip rezidențial sunt în persoanele fizice sau societăți de construcții care le construiesc pentru a le vinde. De asemenea se mai vând asemenea proprietăți ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Oferta de vânzare de proprietati rezidențiale este peste sub nivelul cererii, mai ales în zonele rezidențiale tradiționale ale orașului, unde gradul de ocupare a terenului cu construcții este mare iar chiriile și prețurile tranzactionate se mențin la cote ridicate raportate la nivelul înregului oraș și la puterea scăzută de cumpărare și posibilitățile de finanțare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți rezidențiale, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții. În județ există un stoc destul de important de spatii rezidențiale dar gradul de ocupare a construcțiilor este foarte mare. Calitatea proprietatilor oferite este inferioară raportată la cele care se construiesc de noi, ceea ce fac ca pretul care se poate obține din vânzare sau chirii să fie mai reduse raportat la cele nou construite.

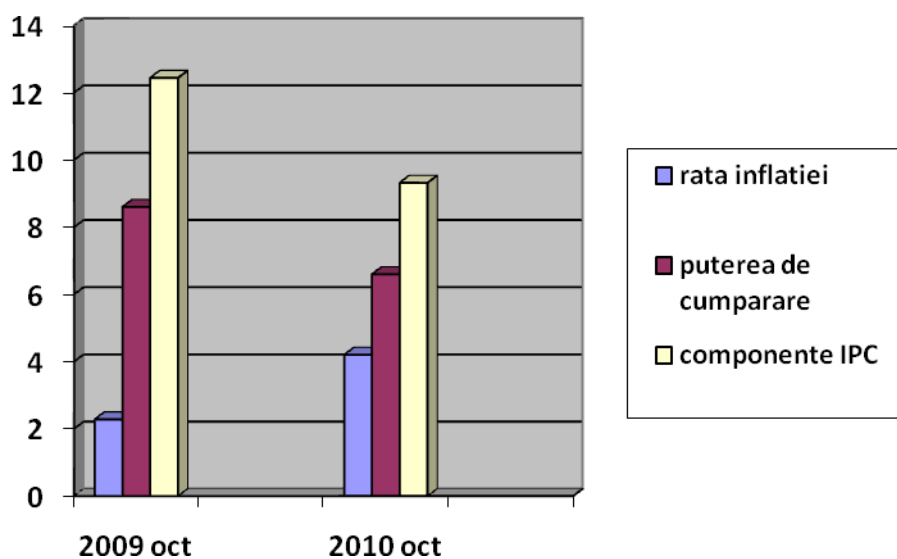
1.4.4. Structura pieței imobiliare actuale

Structura pieței imobiliare actuale, determinată de o serie de factori social-economici, total nefavorabili dezvoltării acesteia, reglează valoarea fluctuantă a tranzacțiilor imobiliare atât ca volum cât și ca valoare. Vor exista tranzacții, dar cumpărătorii vor încerca să își asume riscuri cât mai mici, fie prin achiziții imobiliare – apartamente, case, terenuri, etc - la un preț mult mai mic decât cel cerut de vânzător (un preț care ar reprezenta maxim 30-40% din varful atins în urma cu un an), fie prin realizarea unor joint venture (proiecte comune - n.red.) cu proprietarii de active imobiliare, astfel încât presiunea financiară să fie cât mai scăzută la cumpărător.

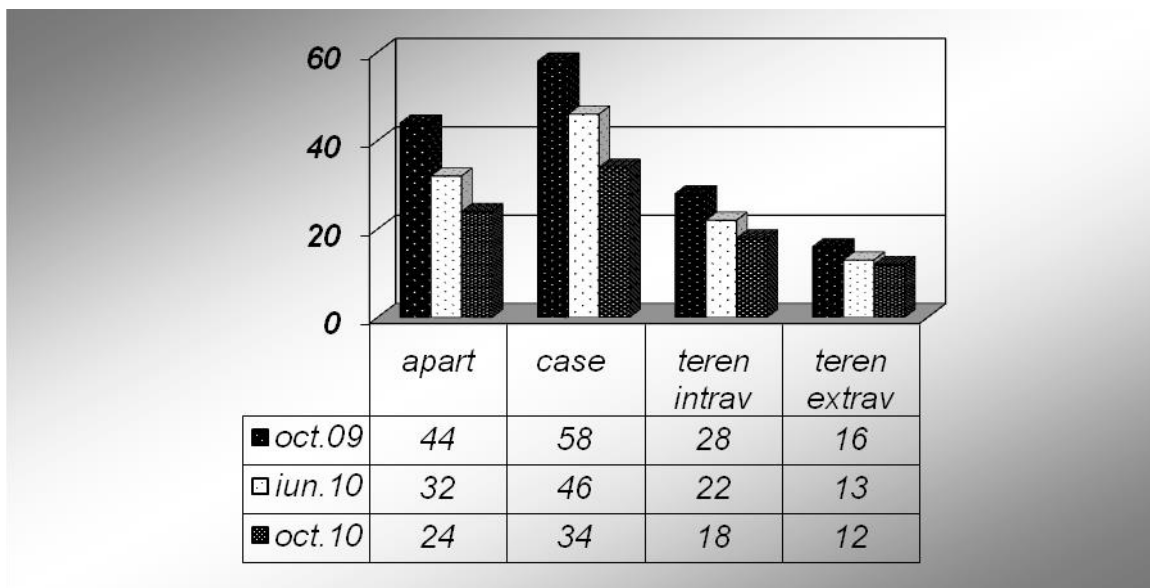
În aceeași ordine de idei se înscrie și studiul principalilor indicatori economici, care influențează în mare proporție valoarea tranzacțiilor imobiliare. Acești indicatori, în plan local, contribuie la creionarea unui profil macro și micro economic determinant în structura vieții social-economice și se prezintă astfel:

- Rata anuală a inflației a urcat, în luna octombrie, la 4,42%, față de 4,28% cât era în luna precedentă, anunță Institutul Național de Statistică (INS).
- Prețurile de consum au crescut, luna trecută, cu 0,15%.
- Conform ultimelor statistici, județul Caraș-Severin se situează pe locul 13 în România, în ceea ce privește rata șomajului.
- Potrivit INS, creșterea medie a prețurilor pe total în ultimele 12 luni (sept 2009 – oct 2010), față de precedentele 12 luni (aug 2008 – sept 2009), determinată pe baza IPC, este de 5,1 la sută, iar cea determinată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este de 5 la sută.
- Contribuția inflaționistă a componentelor IPC (indicele prețurilor) arată un impact de 8,5 la sută la active imobiliare, 6,5 la active mobile, 4,5 la sută la prețurile administrate.

Aceste date s-au confirmat pentru perioada semestrului doi al anului 2010 și se regăsesc în curba negativă a prețurilor, în cazul nostru al imobiliarelor, cu previziuni de accentuare pe panta negativă pentru perioada imediat următoare.



Graficul principalilor indicatori economici relevă o pantă negativă a structurilor social – economice, lucru constatat și din analiza factorilor de piață imobiliară, al principalelor tipuri de tranzacții imobiliare.



I.5. PREMISELE EVALUARII IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Premisele estimării valorilor sunt constituite dintr-o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu alte aprecieri din cadrul acestui raport.

Analiza s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea beneficiarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului studiu sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de

mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

5. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

6. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

7. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

8. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

I.6. TIPUL VALORII EXPRIMATE. DATA EVALUĂRII

Metodologia de calcul a valorii de piață-orientative, a ținut cont de scopul evaluării, de cerințele beneficiarului, de tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de starea actuală, de dezvoltarea viitoare a proprietăților și de factorii de prudență specifici în abordarea metodelor de evaluare, s-a putut proceda la estimarea unor „valori de piață - orientative” utilizabile pentru scopul exprimat.

În aceasta ipostază, nu s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1, care se definește astfel :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea estimată în prezentul raport se referă la o *valoare de piață - orientativă*, cu caracter generalizator, pentru a fi consemnată ca o valoare rezonabilă în actele notariale cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

I.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului enunțat anterior și numai pentru uzul beneficiarului lucrării, fiind confidențial.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană sau instituție, în nici o circumstanță.

I.8. ANALIZA MULTICRITERIALA

Un criteriu important în cadrul estimării valorii unui obiectiv îl constituie amplasamentul într-o structură social-economică (teritoriu, cadru funcțional, utilitate social-economică, etc), de aceea, în linii mari vom constitui profilul geografic, economic și structural al zonelor studiate în cadrul acestui raport de evaluare.

Delimitarea ariei geografice presupune descrierea localităților sau a formei de organizare studiată, din punct de vedere geografic, social-politic, economic, încadrarea localităților în zone graduale și de importanța social-economică, toate acestea prezentate în continuare.

Pentru evaluarea obiectivului, analiza multicriterială va determina următoarele faze de lucru:

- constatări efectuate în teren
- identificarea obiectivelor
- culegerea datelor tehnice, selectarea și prelucrarea acestora în vederea constituirii memoriului de calcul, după cum urmează :
 - documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate operatorilor de pe piața imobiliară;
 - discuții purtate cu utilizatorii raportului;
 - stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - selectarea tipului de valori estimate și recomandate în prezentul raport;
 - deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
 - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluatorului de proprietăți imobiliare;
 - aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorilor.

Vom prezenta tabelar zonarea urbană și rurală funcție de informațiile primite de la Consiliile Locale și Județene Caraș Severin.

Bozovici



Amplasarea în cadrul județului

Sate in administratie:	Prilipeți, Poneasca, Valea Miniș
Suprafata:	18777 ha
Intravilan:	225 ha
Extravilan:	18552 ha
Populatie:	3320
Gospodarii:	1100
Nr. locuinte:	1250
Nr. gradinite:	2
Nr. scoli:	2
Nr. licee:	1
Activitati specifice zonei:	Agricultură Creșterea animalelor Pomicultură
Activitati economice principale:	Exploatarea și prelucrarea lemnului Apicultura Exploatarea miniere de suprafață Comerț
Obiective turistice:	Paralela 45 (BIGAR) - rezervație naturală Monumente istorice: Cheile Minișului, Cheile Nerei, Puncte Belvedere Biserica Înălțarea Domnului Statuia lui Eftimie Murgu Monumentul eroilor
Proiecte de investitii:	Extindere alimentare cu apă Canalizare Casă de cultură

I.8.1.Comune si sate arondate localitatii Bozovici

	Denumirea localitatii	Obs.
1	Bozovici	
2	Bania	Comuna
3	Barza	Sat
4	Boina	„
5	Boinita	„
6	Borlovenii Noi	„
7	Borlovenii Vechi	„
8	Carsa Rosie	Sat
9	Dalboseti	Comuna
10	Dristie	Sat
11	Eftimie Murgu	Comuna
12	Garbovat	Sat
13	Lapusnicel	Comuna
14	Lapusnicul Mare	„
15	Moceris	Sat
16	Patas	„
17	Parvova	„
18	Poenile Bainei	„
19	Poneasca	„
20	Prigor	Comuna
21	Prilipet	Sat
22	Prislop (Dalboseti)	„
23	Putna	„
24	Ravensca	„
25	Rachita	„
26	Resita Mica	„
27	Sichevita	„
28	Sopotul Nou	„
29	Sumita	„

I.8.2. Structura calitativa a solurilor si zonarea localitatilor arondate Circumsriptiei Judecatoriei Bozovici.

Obiectivul acestei lucrari, respectiv localitati arondate Circumsriptiei Judecatoriei Bozovici, geografic, se situeaza in zona Depresiunii Almajului, acolo unde predominante sunt solurile grele de tipul *smolnitelor*. Pentru a ne face o imagine a zonei , vom prezenta tabelar structura calitativa a solurilor, a terenurilor apartinatoare acestei zone.

Nr. crt.	Denumire	Structura %		Grad de fertilitate	Suprafata %
1.	Relief montan	Paduri	65,40	5	34,60
		Pasuni	34,60		
2.	Dealuri piemontale	Plantatii	18,20	5	18,30
		Pasuni	81,80		
3.	Depresiuni	Arabil	30,50	4 – 5	12,58
		Plantatii	18,20		
		Fanete	22,00		
		Pasuni	29,30		
4.	Campie	Arabil	40,40	4 - 5	34,52
		Plantatii	28,60		
		Fanete	31,00		

I.9. METODOLOGIA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare este elaborat pe baza *valorii de piață*, careia i-am atribuit notiunea de *valoare de piață orientativă* și am utilizat metode specifice de calcul în deducerea acesteia, funcție de specificul fiecărei proprietăți evaluate, metodologia de calcul utilizează conceptele de piață, preț, cost și valoare.

Aceste concepte sunt relevante atât pentru evaluările pe baza *valorii de piață*, cât și pentru cele efectuate pe criterii care nu au legătură cu piața. Atât comunicarea clară a rezultatelor evaluării, cât și înțelegerea modalității de obținere a lor au aceeași importanță pentru munca evaluatorilor.

Un raport de evaluare bine elaborat îndeplinește aceste funcțiuni. În consecință, este indicat ca Standardele Internaționale de Evaluare să se refere la aceste trei aspecte fundamentale ale evaluării: IVS 1 Valoarea de piață – bază de evaluare; IVS 2 Baze de evaluare diferite de valoarea de piață și IVS 3 Raportarea evaluării.

Standardele Internaționale de Evaluare sunt concepute pentru a facilita tranzacțiile de orice natură de proprietăți și pentru a contribui la viabilitatea piețelor globale, prin promovarea transparenței în raportarea financiară. Se pune accent pe utilizarea informațiilor de piață factice, pe baza cărora se dezvoltă raționamente profesionale referitoare la modul în care pot fi efectuate evaluările proprietății.

În evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general, abordările prin: comparația vânzărilor, capitalizarea venitului, prin cost și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate.

Abordarea prin comparația vânzărilor stabilește limitele valorii de piață – orientative, prin examinarea prețurilor de piață plătite pentru proprietățile concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie să fie analizate vânzările, astfel încât să existe certitudinea că părțile implicate în tranzacție au fost motivate în mod tipic. Trebuie eliminate din comparație prețurile de vânzare, care reflectă motivații diferite de cele ale unui participant tipic pe piață, de exemplu tranzacțiile unor cumpărători cu interese speciale, care plătesc un supliment de preț pentru o anumită proprietate.

Proprietatea subiect al evaluării (proprietatea de evaluat) este comparată cu prețurile de vânzare (sau cu cotațiile sau ofertele de vânzare) ale unor proprietăți similare, care au fost tranzacționate recent pe o piață liberă. Prețurile de vânzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparație corespunzătoare și sunt ajustate pentru diferențele față de subiectul evaluării, pe baza elementelor de comparație. (A se vedea GN 1,

Standardul Internațional de Aplicație în Evaluarea Proprietății Imobiliare, paragrafele 5.11.4 și 5.21.)

În aplicarea *abordării prin comparația vânzărilor*, evaluatorul trebuie să ia în considerare care sunt drepturile de proprietate de evaluat, pentru a se asigura că sunt identice cu cele asociate cu proprietățile comparabile. În caz contrar, sunt necesare corecții adecvate asupra vânzărilor proprietăților luate ca bază de comparație.

Abordarea prin comparația vânzărilor este aplicabilă și convingătoare numai în cazul existenței unor date de piață suficiente.

Datele obținute prin aplicarea acestei abordări pot fi aplicate și în cazul abordărilor prin capitalizarea venitului și prin cost. Totuși, încrederea în abordarea prin comparația vânzărilor poate fi limitată atunci când condițiile de piață sunt marcate de modificări rapide sau de volatilitate sau în cazul evaluărilor de proprietăți specializate, care sunt rareori vândute.

Abordarea prin capitalizarea venitului determină valoarea de piață a proprietăților imobiliare pe baza capacității proprietății de a genera venit. *Abordarea prin capitalizarea venitului* se bazează pe principiul anticipării, conform căruia valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia în considerare informațiile asupra veniturilor și cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietății de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rată de capitalizare totală, rată pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflectă rentabilitatea investiției) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumită perioadă. (A se vedea GN 1, Standardul Internațional de Aplicație în Evaluarea Proprietății Imobiliare, paragrafele 5.12 la 5.12.5.)

Abordarea prin cost este utilă în evaluarea proprietăților specializate sau cu piață limitată, care se vând rar. (A se vedea GN 8, Abordarea prin cost pentru raportarea financiară – CIN.). O estimare obținută prin *abordarea prin cost* reprezintă valoarea unei proprietăți depline (neocupată). Dacă proprietatea este închiriată sau este supusă unor alte interese parțiale, evaluatorul trebuie să aplice corecții pentru a reflecta drepturile de proprietate care se evaluează .

I.10. SURSE DE INFORMARE

Pentru elaborarea raportului de evaluare s-au utilizat urmatoarele surse de informare si bibliografice:

- informatii furnizate de Consiliul Judetean Caras Severin
- informatii furnizate de Consiliul Local Bozovici
- informatii furnizate de Primariile comunelor de pe raza Circumscripției Judecatoriei

Boyovici

- informatii furnizate de OCPI CARAS SEVERIN
- informatii obtinute de pe piata imobiliara

-surse bibliografice

- Evaluarea si finantarea proprietatilor ANEVAR IROVAL 2008
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR- 2007 – Editia a VIII-a
- Decret 93 /1997
- Decret 256 / 1984, anexele 3 si 4
- Legea 85 / 1992 – republicata
- HG 500/90 ; HG 894/94 ; D.L 61/90
- Codul deontologic al profesiei de evaluator ANEVAR-2008
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR 2010

CAP.II METODOLOGIA DE CALCUL

II.1. STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ -ORIENTATIVE

II.1.1. APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE, CĂMINE DE NEFAMILIȘTI, GARAJE, SPAȚII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

Principalele repere avute în vedere la stabilirea valorii de piață – orientative pentru apartamente in blocuri de locuinte, cămine de nefamiliști, garaje, spații comerciale hale, depozite, sunt:

- anul punerii în funcțiune ;
- vârsta utilă ramasă estimată (dacă s-au făcut consolidări, reparații capitale, modernizări) ;
- regimul de înălțime ;
- tipul construcției de bază;
- tipul și structura acoperișului ;
- numărul de locuri de parcare ;
- calitatea construcțiilor ;
- rezistența la cutremure ;
- combinația cu spațiile comerciale ;
- tipul încălzirii și șansele contorizării separate a consumurilor ;
- spații de utilizare comună (spălătorie, gunoi, garaj, locuri de joacă, etc.).

Elementele de corecție, funcție de prescripțiile normelor și normativelor in vigoare, au fost considerate:

- suprafața utilă;
- numărul și suprafețele camerelor, incintelor ;
- amplasarea pe etaje;
- existența boxelor, a garajelor proprii, a părților comune indivize ;
- finisajul exterior ;
- balcoane, terase,
- podele, pereți, tavane ;
- izolare termică, tâmplăria interioară și exterioară;
- încălzirea și tipul combustibilului ;
- starea generală (uzura fizică, neadecvări funcționale) ;

Determinarea valorii de piață, orientativă, parcurge etape distincte, necesare și obligatorii, astfel:

1. Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii de bază pe unitate de suprafață
2. Aplicarea coeficienților de corecție cumulativi determinați prin calcul
3. Reconcilierea rezultatelor obtinute prin metodele de evaluare utilizate.

II.1.1.1. CALCULUL VALORII UNITARE

II.1.1.1.a. METODA COMPARATIEI DE PIATA

Abordarea evaluării prin metoda comparației de piață este procesul prin care valoarea evaluată se obține prin analizarea pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea evaluată.

Parametrii valorici ai elementelor de comparație se determină funcție de specificul limitativ al acestora și determină valorile corecției aplicate la valoarea proprietății evaluate.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației de piață sunt :

-cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare.

-verificarea veridicității informațiilor

-alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu

-utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de tranzacționare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții).

-analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Prospectarea pieței imobiliare, în locațiile în care se încadrează obiectivele ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, în vederea prezentării valorilor tranzacționate ale proprietăților comparabile, conduce la următoarele rezultate, prezentate tabelar :

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative , procesul analitic având patru etape :

1.identificarea elementelor de comparație care afectează valoarea tipului de proprietate evaluată

2.compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație

3.obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra valorii.

4.efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate și extragerea unei valori singulare.

II.1.1.1.b. METODA COSTULUI STANDARD

În marea lor majoritate apartamentele se încadrează ca locuințe construite din fondurile statului sau cu ajutorul acestuia, înainte și după 1977, fiind vândute conform decretului Lege 61, din 7 februarie 1990. Aceste locuințe sunt amplasate în clădiri de tip blocuri, iar pentru estimarea prețului de piață s-a optat pentru utilizarea *metodei costului standard*. Estimarea valorii de piață - orientative, a imobilelor apartamente și al anexelor aparținătoare a fost făcută utilizând următoarea relație de calcul:

$$V_c = V_b \times k \times P_z \times I_z \times R_c - o, \text{ unde:}$$

- **V_b** – reprezintă *valoarea de referință (de bază)*, determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 61/1990. Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

- **k** – reprezintă *coeficientul mediu de actualizare pentru construcții* stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.

Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă), iar pentru obținerea valorii de circulație valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

Pz – *coeficient de zonare a localității*, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform tabelului următor:

Tabel nr. 1

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50

Iz – *reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă* determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor în zonă.

Indicii de individualizare **Iz** uzuali, recomandați pentru locuințe de tip apartament sunt următorii:

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

Indici pentru sporul de poziție în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990).

Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:

- pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
- pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;

Indici pentru aprovizionarea alimentară: (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):

- pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
- pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;

Indici pentru calitatea zonei de amplasare:

- pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: +(3 – 5) %.

Indici pentru dotări social – urbane în apropiere:

- parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
- pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) % .

Indici pentru calitățile generale constructive peste mediu ale imobilelor din zonă:

- finisaje superioare, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: +(3 – 5) %.

INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

- **Indici pentru apartamentele de calitate superioară, birouri și spații comerciale:**

- apartamente cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

Acest coeficient majorat se aplică numai pentru clădirile de specific, pe artere importante și în zonele comerciale cunoscute ca atare și variază în funcție de importanța comercială a zonei. Nu se pot considera ca birouri o unitate de acest fel amplasată într-un apartament într-un bloc de locuințe, dar se pot considera magazinele cu specific și dotări comerciale la parter.

În acest spor intră și amenajările speciale, destinate a-i da imobilului caractere comerciale sau de birouri, necesare funcției lor.

- pentru clădirile cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutătoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

- **Indici pentru apartamentele de mare lux**

- apartamente cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, fie chiar în blocuri de apartamente de lux, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%.

INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- **Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă**, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.

- **Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă:** (canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminat etc.): - 5%.

- **Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei:** - 5%.

- **Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute:** (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.

- **Indici pentru amplasarea într-o microzonă** în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decrepitudine, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.):

- (10 – 25) %.

- **Indici pentru dezavantajele și deficiențele specifice**, eventual existente, ale apartament la ultimul nivel (nu al amplasării, care este prinsă la stabilirea prețului tehnic), urcat pe jos, deficiențe în alimentarea cu apă caldă și rece, infiltrații prin învelitoare, mari pierderi termice – deficiențe oricând posibile și cunoscute:

- (5 – 10) %.

Concluzii privind estimarea valorilor orientative de piață

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică, după caz, în

funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând coeficienți de corecție privind individualizarea în zonă Iz, și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici, privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Având în vedere cele de mai sus au fost estimate valorile de piata, orientative pentru fiecare localitate în parte pe zone de amplasament geografic, rezultatele estimărilor au fost centralizate în tabele cuprinzând valorile de piata - orientative.

Prin reconcilierea rezultatelor metodelor de evaluare aplicate vor rezulta valorile de piata – orientative, prezentate tabelar in cadrul CAP.III - ANEXA 1 - TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE,CAMINE DE NEFAMILISTI, GARAJE, SPATII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

II.2.STABILIREA VALORILOR DE PIATA - ORIENTATIVE

– Case, alte constructii si terenuri aferente -

II.2.1.1. METODA COSTULUI STANDARD

Estimarea valorii de piata - orientative a imobilelor case de locuit și a anexelor s-a stabilit utilizând relația matematică de calcul:

$$Vc = Vb \times k \times Pz \times Iz \times Rc-o$$

unde:

- **Vb** – reprezintă valoarea de referință (de bază) determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 256/1984. Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

- **k** – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.

Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă) iar pentru obținerea valorii de piata - orientative valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

- **Pz** – coeficient de zonare a localității funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform tabelului următor:

Tabel nr. 1

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50

- **Iz** – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor case de locuit și anexe gospodărești aferente în zonă.

Indicii de individualizare Iz uzuali recomandați pentru locuințe sunt următorii:

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- **Indici pentru sporul de poziție** în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990) și din motive de similitudine de situație și amplasare, la imobilele evaluate, ca bază, cu decretul 256/1984, dar aici, în cadrul indicilor de individualizare, la stabilirea prețului de circulație.

- **Indici pentru posibilități de circulație în comun**, în amplasament, pe o rază de circa 200m:

- pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): $+(2 - 4) \%$;
- pentru peste 4 mijloace de transport: $+5\%$;

- **Indici pentru aprovizionarea alimentară** (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):

- pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: $+(3 - 5) \%$;
- pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: $+6\%$;

- **Indici pentru calitatea zonei de amplasare**

- pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: $+(3 - 5) \%$.

- **Indici pentru dotări social – urbane în apropiere**

- parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2% ;
- pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: $+(1 - 2) \%$.

- **Indici pentru calitățile generale constructive ale imobilului propriu-zis**

- **finisaje superioare de tip bloc, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placcje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: $+(3 - 5) \%$.**

- **Indici pentru locuințele la curte**

- **locuințe de calitate superioară, cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: $+(100 - 200) \%$;**

- **finisaje de foarte bună calitate (calcio vecchio, tapet, placare completă până la tavan, la băi, bucătării, pardoseli de mozaic venețian sau gresie): $+(5 - 10) \%$;**

- **pentru curte și grădină, de cel puțin 100mp., în spațiul urban, cu pomi și plantație: $+(3 - 5) \%$.**

Indicele mai mare este pentru clădirile care au dotări și în grădină (alei, pergole, bazibase etc.).

- **Indici pentru clădirile tip vilă**

- **un spor inițial și în plus față de cel al imobilelor la curte: $+10\%$;**

- **pentru vilele situate în cartierele rezidențiale, unde preponderent sunt construcții de același tip: $+10\%$;**

- **pentru finisajele superioare ale vilelor cu acest specific (faiantă și gresie specială), obiecte sanitare de calitate specială (străine, colorate) pardoseli din parchete speciale (nuc, cireș etc.),**

pardoseli și placaje de marmură, vitralii, încăperi speciale pentru cramă și sport, în grădini bazine, fântâni arteziene, bănci, pergole etc.: +(25 – 45) %.

INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

Coeficienți de corecție pentru case de calitate superioară

- case cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

- pentru case cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

- **Pentru case de mare lux**

- case cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%;

- case amplasate într-o zonă turistică recunoscută, în centrul localității, se poate aplica cu mult discernământ ca la vilele de mare lux, un coeficient asemănător de: 150 - 200%.

INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- **Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă**, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.

- **Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă** :(canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminate etc.): - 5%.

- **Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei:** - 5%.

- **Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute** (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.

- **Indici pentru amplasarea într-o microzonă** în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decreștinutudine, lipsa de disponibilități, nedorința de stabilire în zonă, poluare etc.): - (10 – 25) %.

II.2.1.2. METODA COMPARATIEI DE PIATA

Abordarea evaluării prin metoda comparației de piață este procesul prin care valoarea evaluată se obține prin analizarea pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea evaluată.

Parametrii valorici ai elementelor de comparație se determină funcție de specificul limitativ al acestora și determină valorile corecției aplicate la valoarea proprietății evaluate.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației de piață sunt :

-cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare.

-verificarea veridicității informațiilor

-alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu

-utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de tranzacționare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții).

-analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Prospectarea pietei imobiliare, in locatiile in care se incadreaza obiectivele ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, in vederea prezentarii valorilor tranzactionate ale proprietatilor comparabile, conduce la urmatoarele rezultate, prezentate tabelar :

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative , procesul analitic avand patru etape :

1.identificarea elementelor de comparatiece afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata

2.compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie

3.obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra valorii.

4.efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei valori singulare.

Concluzii privind estimarea prețului de circulație a caselor de locuit, case de vacanță și alte anexe

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă Iz funcție de indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică după caz în funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând precum și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o stabilit în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Prin reconcilierea rezultatelor metodelor de evaluare aplicate vor rezulta valorile de piata – orientative, prezentate tabelar in cadrul CAP.III - ANEXA 2 - TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCTII - CU TERENURI AFERENTE

II.3.STABILIREA VALORILOR DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE TERENURI

II.3. Estimarea valorilor de piață - orientative

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Valoarea unui teren este stabilită de realitatea economică locală și individualizată, prin tranzacții între vânzător și cumpărător.

Cum această operație nu este întotdeauna posibilă, din diverse motive (fiind vorba de un teren aparținând statului sau de un vânzător/cumpărător, societate comercială de stat sau particulară), este necesar a se stabili o valoare cât mai apropiată de realitatea comercială a terenului în cauză, pentru a se putea tranzacționa, în final, aproape de valoarea sa reală.

Până în prezent nu există o metodă de evaluare obligatorie oficială sau generală pentru evaluările la preț liber (la preț de piață) a terenurilor.

Am considerat necesar și oportun a prezenta distinct modul de determinare a prețului de circulație a terenurilor de construcție amplasate în intravilanul localităților municipii, orașe, comune și sate, respectiv pentru terenurile agricole extravilane.

II.3.1. Estimarea valorilor de piata - orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în municipii și orașe

Evaluarea a fost făcută conform metodologiei din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 8/1994. În această metodă de evaluare se pornește de la relația:

$$P = K \times (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V++Pe) \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z,$$

unde:

P – prețul de circulație la zi al terenului în lei/mp.

K – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

A = amplasamentul

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Municipii reședință de județ și stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Municipii mai mici	0,60

Valorile de pornire /mp. vor fi (acolo unde nu există o dispoziție locală în vigoare, pentru zonarea localității respective) cele de mai jos, în funcție de (a) zona în oraș și (b) valori adecvate pe zone.

- detalierea sumară a zonelor:

zona 0 – comercială, administr., ultracentrală, de obicei 1 – 3 artere principale;

zona 1 – centru;

zona 2 – zona de mijloc;

zona 3 – periferia;

zona 4 – în afara localității.

S, G, T, E, Tf – Indici reprezentând diverse dotări sau situații – în procente din **A**.
conform PMB 419/1993

Dotări tehnico-sanitare	Poziționarea rețelei sanitare și edilitare			
	La gard	Până la 100m	Până la 200m	Între 200-300m
S = instalații sanitare: Apa=60%, canal=40%	16,70	14,20	11,70	8,35
G=gaze	6,70	5,63	4,56	5,35
T=termoficare	16,70	13,70	10,63	8,35
E=electricitate	6,70	5,63	4,56	5,35
Tf=telefon	3,40	2,86	2,32	1,70

D – Indici reprezentând tipuri de drumuri de acces la teren – în procente din **A**

TIPUL DRUMULUI DE ACCES	Valoare indicelui în procente din A
Asfalt, beton, pavele	+16,70%
Pavat cu suprastructură bolovani	+9,14%
Balast, împietruire	+6,20%

B – Indici reprezentând dimensiuni și forme (proporții) ale terenului – în procente din **A**

Proporții (fronton/adâncime)	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 5/3)	+5%
Favorabil	0%
Nefavorabil sau forme neregulate, greu de organizat	-5%

R – Indici reprezentând restricții de folosire conf. planului urbanistic în procente din **A**

atura terenului	Valoare indicelui în procente din A
Incompatibil	-15%
Compatibil cu restricții	-10%
Compatibil	+5%

C – Indici reprezentând suprafața adecvată sau nu, în cadrul urban - în procente din **A** (+/- 3 – 5%), funcție de utilizarea și proporția specifică a terenului.

Zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil) 150 – 200 mp

Zona 1 și 2 la locuințe (favorabil) 200 – 400 mp

Zona 3 și 4 la locuințe (favorabil) 1000 – 2000 mp

V – Ind aspectul urb. și estetic al imob. și calitatea locatarilor în % din **A** +/- (5 – 10%).

Pe – Indici pentru poluare în procente din **A**

Natura poluării	Valoare indicelui în procente din A
Sonoră – fie industrială fie prin circulația foarte activă de pe stradă	-3 – 5%
Reziduuri gazoase	-3%
Reziduuri solide	-5%
Reziduuri lichide	-5%
Mirosuri și infectări (gropi de gunoi, abatoare)	-5%

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

Tipul terenului	Valoare coeficient
Construibil până la 300mp.	1,00
Construibil până la 300-500mp.	1,05
Construibil până la 500-1000mp.	1,10
Construibil până la 1000-1500mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil până la 10000mp.	1,25

F – coeficient privind natura terenului de fundare

Natura terenului de fundare	Valoare coeficient
Teren normal de fundare la 1,50m adâncime	1,00
Teren necesitând tălpi continue din beton armat	0,75
Teren necesitând radier general	0,50
Teren macroporic, sensibil la înmuiere	0,70
Teren neconsolidat, sau gropi umplute, teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul piloților	0,30

G – coeficient privind gradul seismic

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru grad seismic 7	1,00
Pentru grad seismic 7,5	0,98
Pentru grad seismic 8	0,96
Pentru grad seismic 9	0,89

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+1-3 nivele	1,25
Pentru regim P+1-3 nivele	1,40
Pentru regim P+1-3 nivele	1,80
Pentru regim P+1-3 nivele	2,20

Go – coeficient privind gradul de ocupare

Gradul de ocupare	Valoare coeficient
Pentru teren ocupat (în funcție de construcția existentă pe teren și urmează a fi dezafectată, dacă există așa ceva)	-(5 – 15)%
Pentru teren în pantă:	
a. favorabil arhitectural	+5%
b. nefavorabil economiei construcției	-(5 – 10)%

Cr – coeficient special de respingere sau lipsa de interes datorită unor cauze complexe

Natura lipsei de interes	Valoarea reducerilor	
a. din cauze juridice	- procese în curs	-10%
	- lipsa actelor clare de proprietate	-30%
	- moșteniri neactualizate	-5%
	- poziții divergente ale coproprietarilor	-10%
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	-30%
	- localități cu monoindustrie mare	-15%
	- localități cupolare deosebită în zonă	-40%
	- localități cu tendințe de poluare	-20%

U – coeficient privind utilitatea terenului

Natura elementelor de corecție	Valoare coeficient
- pentru terenuri pe marile bulevarde centrale	2,00

- pentru terenuri vecine cu marile bulevarde până la 50m	1,25
- pentru terenuri utilizate la activități nonprofit (cămine, fundații)	0,50
- pentru terenuri utilizate la locuințe (individuale sau colective)	1,00
- pentru terenuri utilizate la depozite și industrie	1,25 – 1,50
- pentru terenuri utilizate la birouri sau spații comerciale	1,59 – 2,00

Z – coeficient de zonă, care variază funcție de tipul orașului

ZONA	00	0	1	2	3	4
BUCUREȘTI	2,00	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50
MUNICIPIU I	1,75	1,50	1,25	0,75	0,50	0,40
MUNICIPIU II	1,50	1,25	1,15	0,50	0,40	0,30
MUNICIPIU III	1,25	1,25	1,00	0,25	0,20	0,20

U – coeficient de zonă, care variază funcție de utilizarea terenului

ZONA	Valoare coeficient		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	LOCUIŢE
00	3,00	-	3,00
0	2,00	-	2,00
1	1,50	1,50	1,00
2	1,50	1,50	1,00
3	1,25	1,25	1,00
4	1,25	1,15	1,00

II.3.2. Estimarea valorilor de piață - orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în orașe mici, comune și sate

Această metodă de estimare a prețului de circulație este o adaptare a metodologiei date de HGR 834/14.12.1991 pentru aflarea prețurilor terenurilor intravilane pentru orașe mici, comune și sate. Se face după formula:

$$V_t = V_b \times K \times (1 + N) \times M \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U$$

V_t – este valoarea pe metru pătrat a terenului

V_b – este valoarea de bază a terenului pe metru pătrat diferențiat după importanța localității (sat, comună, oraș mic).

Mărimea localității	Valoarea de bază
Sat	250 lei/mp.
Comună	500 lei/mp.
Oraș mic	700 lei/mp.

K – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

(1 + N) –coef. de corecție a valorii de bază a terenului, în care „N- suma notelor acordate pe criterii de departajare (categoria localității, amplasarea terenului, funcțiile economice și caract. sociale ale localității, poziția terenului față de accesul la rețelele de transport, echiparea tehnico-edilărită a zonei în care ase află terenul, caract. geotehnice ale terenului, restricțiile de folosire a terenului conf PUG și terenuri poluate cu reziduuri).

Criterii în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor

Categoria localității	Nota acordată
Sat	0,10
Comună	0,20
Oraș mic	0,40

P – Poziția terenului față de localitate

Poziția terenului în localitate	Nota acordată
- în exteriorul localității	0,00

- în zona periferică	0,50
- în zona mediană	0,80
- în zona centrală	1,00
- în zona centrală socio – comercială	1,20
- terenuri construibile extravilan, între localități, pe arterele de trafic intens (moteluri, restaurante, stații de benzină, ateliere de intervenții izolate etc.)	0,20
- zonă fără importanță economică deosebită (stații de pompare irigare, cantoane silvice, halte etc.)	-0,20

Fe – Funcții economico – sociale ale localității1

Funcții economice și caracteristici sociale	Nota acordată
- funcție agricolă	0,50
- funcție agricolă și cu funcție limitată în mica industrie și servicii	0,80
- activitate complexă cu accent pe industrie și prestări servicii	0,80

R – Poziția terenului față de căile de transport (sunt cumulativi și în funcție de distanța respectivă)

Simbol	Rețele de transport	Nota acordată
Rtr	- rutiere (adiacente)	0,20
Rtc	- transport în comun (până la 2km)	0,30
Rtf	- feroviare (până la 2km)	0,30
	- feroviare cu posibilități de încărcare	0,50
Rtl	- fluvial (riverane)	0,50
Rt	- maritim (până la 10km)	0,50
Rta	- aeroporturi (până la 10km)	0,50

E – Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul

Simbol	Rețele tehnico-edilitare	Nota acordată	
		La gard	Până la 500m
Ea	- Rețele de alimentare cu apă	0,30	0,15
Ec	- Rețele de canalizare	0,20	0,10
Ee	- Rețele de energie electrică	0,30	0,15
Eg	- Rețele de gaze naturale	0,30	0,15
Et	- Rețele de energie termică	0,50	0,25
Ef	- Rețele de telefonie	0,20	0,20

G – Caracteristici geotehnice ale terenului

Caracteristici geotehnice	Nota
- normale	+0,10
- cu dificultăți de fundare	-0,20
- inundabile	-0,40
- alunecări de teren	-0,70

R – Restricții de folosire ale terenului

Tipul restricției	Nota
- incompatibil cu planul urbanistic	-1,50
- compatibil cu restricții	-1,00
- compatibil	+0,50

P – Poluare cu reziduuri

Natura poluării	Nota
- sonoră	-0,20
- gazoasă (abatoare, gropi de gunoi etc.)	-0,30
- solide	-0,50
- lichide	-0,70

B – Raportul între fațada și adâncimea terenului

Proporții fronton/adâncime	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 1/3)	+0,50
Favorabil (1/4; 1/5)	0,00
Nefavorabil (peste 1/5)	-0,50

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

Tipul terenului	Coeficient
Construibil până la 1000mp.	1,00
Construibil până la 1000-5000mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil peste la 10000mp.	1,25

Gs – coeficient privind gradul seismic al zonei

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru gradul seismic 7	1,00
Pentru gradul seismic 7,5	0,93
Pentru gradul seismic 8	0,96
Pentru gradul seismic 9	0,89

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren (importanță pentru aspectul economic, suprafață mai mare posibilă de construit pe teren)

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+4-6 nivele	1,25
Pentru regim P+7-12 nivele	1,40

Go – coeficient privind gradul de ocupare al terenului

Natura ocupării	Coeficient
- pentru terenul ocupat (în funcție de construcția ce trebuie dezafectată) (costul demolării scăzut din valoarea terenului)	-(5-15)%
- pe teren în pantă:	
- favorabil arhitectural	1,05
- nefavorabil economiei construcției	0,95-0,90

Cr – coeficient special de respingere (lipsa de interes) datorită unor cauze complexe

Natura lipsei de interes	Valoarea reducerilor	
a. din cauze juridice	- procese în curs	0,90
	- lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	- moșteniri neactualizate	0,95
	- poziții divergente ale coproprietarilor	0,90
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	0,70
	- localități cu monoindustrie mare	0,85
	- localități cupolare deosebită în zonă	0,60
	- localități cu tendințe de poluare	0,80

U – coeficient privind utilitatea terenului

Destinația terenului	Coeficient
- pentru locuințe	1,00
- pentru mica industrie și spații comerciale	1,50

Z – coeficient de zonă (numai pentru orașe zona 0) – Z = 1,20

K – coeficient de actualizare în funcție de variația valutară (pentru ultima perioadă x 0,70)

II.3.3. Estimarea valorilor de piață - orientative a terenurilor agricole amplasate în intravilan și extravilan

Economia de piață obligă ca la stabilirea valorii de circulație să se ia în calcul valoarea „de circulație” a bunurilor, indiferent care sunt acele bunuri.

Prin adresa Nr. 84523/1993 a Ministerului Agriculturii și Alimentației se recomandă ca „în scopul efectuării în mod corespunzător a expertizelor privind evaluarea terenurilor este necesară folosirea valorii de circulație a terenurilor agricole care să stabilească în condițiile de piață, în funcție de fertilitate, categoria de folosință, productivitatea și randamentul acestora, poziția față de localitate și căile de comunicații”.

Ținând cont de aceste recomandări, Corpul Experților Tehnici din România prin Buletinul informativ de specialitate nr. 9 din mai 1994 prezintă și recomandă următoarea metodologie specifică de determinare a valorii de circulație a terenurilor agricole:

$$VTA = Vp - (CP - K1 \times K2 \times K3) \times 25 \text{ ani},$$

în care:

VTA – reprezintă valoarea unui teren extravilan;

Vp – reprezintă valoarea brută a producției;

CP – reprezintă cheltuielile generale medii de producție, estimate între 35 – 44% din valoare producției, în funcție de cultură;

K1 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, în funcție de terenurile cu o pantă de peste 6 sau 12%;

K2 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri situate la peste 2km de limita intravilanului;

K3 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri care nu sunt limitrofe unui drum modernizat.

Conform Legii nr. 18/1991, anexa 1, valoarea venitului agricol pe 25 de ani luați în calcul pe clase de fertilitate:

Clasa de fertilitate	1	2	3	4	5
Valoare venit agricol în lei/mp.	353	285	230	120	50

La aceste valori sunt aplicabili coeficienții de transformare în teren arabil conform anexei 2, din regulamentul de aplicare al Legii nr. 18/1991

Tipul terenului	Coeficient de transformare
- pășune	0,4 - 0,9 - 1,0
- fâneață	0,5 - 0,9 - 1,0
- vie	1,0 - 4,0
- livadă	1,0 - 2,0 (clasică) -3,50 (hibridă)

Nota: - livada se pune pe teren clasa I de fertilitate, pentru cultura intensivă;

- pășunile sunt obligatorii pe terenuri clasa 4, 5 de fertilitate;

- via nu se plantează decât pe terenuri în pantă sau degradate, exceptând clasa 1 și 2 de fertilitate.

Pentru obținerea valorilor orientative ale terenurilor din intravilanul satelor și comunelor a fost necesar corectarea valorilor cu următorii microindici de individualizare:

- În mediul rural terenul optim pentru o gospodărie individuală normală este de 1000 mp. Dacă această suprafață este sub 400mp. se aplică o scădere de 3-5%.
- Pentru terenuri cu o suprafață mai mare de 1000 mp., care se poate utiliza ca grădină de legume, livadă sau vie, se poate acorda un spor de 5-8%.

- Dacă terenul este amplasat într-o comună sau sat fără acces ușor la drum asfaltat sau dacă nu există o stație sau o haltă de cale ferată se aplică o scădere de 3-8%.
- Dacă respectiva comuna sau satul are linii regulate de autobuz spre orașul vecin sau dacă are legătură cu un număr mai mare de terenuri, se poate acorda un spor de 3-5%.
- Dacă terenul este în interiorul comunei – aproape de centrul administrativ (primărie, școală, magazine, poliție, biserică) și cu legături rutiere bune și directe cu șoseaua de acces sau stația de cale ferată, această amplasare dă dreptul la un spor de 2-5%.
- Dacă terenul are posibilități de acces separat, total sau parțial, dând posibilitatea arendării grădinii de legume sau livezii, se poate aplica un spor de 10%.
- Dacă terenul este amplasat pe o stradă asfaltată sau chiar pe șoseaua națională care străbate localitatea, acesta este un mic avantaj suplimentar ce poate duce la un spor de 2-3%.
- Dacă terenul prin amplasarea sa, dă posibilitatea transformării imobilului construit pe el și având fațada la stradă, într-un spațiu comercial, acesta reprezintă un mare avantaj și conduce la un spor de 10-15%.

Concluzii privind estimarea *valorilor de piata orientative* a terenurilor

Pentru fiecare localitate au fost stabilite valorile de bază ale terenurilor și cei mai importanți coeficienți de corecție ai acestor valori, inclusiv microindicii de individualizare. În baza informațiilor obținute în fiecare zonă, inclusiv de la agențiile imobiliare care au intermediat terenuri în zona studiată și publicațiile de specialitate, fiind analizate nivelul tranzacțiilor, respectiv interesului manifestat pentru achiziționarea acelor terenuri raportat la puterea de cumpărare a locuitorilor din zonă, au fost stabilite valorile de circulație minime ale terenurilor.

Rezultatele estimărilor au fost centralizate tabelar pentru fiecare localitate în parte și pe zone de amplasament stabilite conform Hotărârilor Consiliilor Locale, centralizate în CAP.III - ANEXA 3 - TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE TERENURI: -Intravilan,de constructii (fara constructii), zona I, II, III; -Intravilan agricole (arabil, pasuni si fanete), zona I, II, III; extravilan arabil; -extravilan pasuni si fanete; -extravilan vii si plantatii; extravilan paduri.

CAP.III

- ANEXA 1 –

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE, CĂMINE DE NEFAMILIȘTI, GARAJE, SPAȚII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

-ORAȘ BOZOVICI-

A.Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / mp
1	Apartment in bloc de locuinte	210

B.Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / mp
1	Camine de nefamilisti	170

C. Garaje

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / mp
1	Garaje	90

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

-ORAȘ BOZOVICI-

D. Spații comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO/mp
1	SPATII COMERCIALE – BIROURI	250,00
2	SPATII COMERCIALE – COMERT	190,00
3	HALE INDUSTRIALE	200,00
4	DEPOZITE	90,00

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE

Comune și sate

A.Apartamente

COMUNE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	180

SATE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	160

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

D. Spații comerciale, hale, depozite – cu teren aferent Comune - Sate

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
		COMUNE	SATE
1	SPATII COMERCIALE – BIROURI	225,00	215,00
2	SPATII COMERCIALE – COMERT	170,00	160,00
3	HALE INDUSTRIALE	180,00	170,00
4	DEPOZITE	80,00	70,00

CAP.III

- ANEXA 2 –

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCȚII - CU TERENURI AFERENTE

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

- BOZOVICI – CASE, ALTE CONSTRUCȚII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	CASE EURO/MP			ANEXE EURO/MP
	TIP A	TIP B	TIP C	
BOZOVICI	160	155	145	50

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

CASE, ALTE CONSTRUCȚII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINȚA	CASE EURO/MP			ANEXE EURO/MP
	TIP A	TIP B	TIP C	
COMUNE	130	120	110	35

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corectează valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Explicații:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

CASE, ALTE CONSTRUCȚII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINȚA	CASE			ANEXE EURO/MP
	EURO/MP			
	TIP A	TIP B	TIP C	
SATE	110,00	100,00	90,00	25

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

CAP.III

- ANEXA 3 –

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE TERENURI:

-Intravilan,de construcții (fără construcții), -Intravilan agricole (arabil); Extravilan arabil; -Extravilan pășuni și fânețe; -Extravilan vii și plantații;Extravilan păduri.

**TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCȚII (fără construcții) -
BOZOVICI**

*=

Nr.crt	Explicatii	De constructii
		Euro/mp
1	BOZOVICI	8,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE

BOZOVICI

Explicatii	Agricole							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vegetatie forestiera		Vii – plantatii si livezi	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
	Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp	
BOZOVICI	6,50	4,00	3,00	2,50	3,00	2,00	8,00	6,00

- TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCȚII (fără construcții)

COMUNE ȘI SATE -

Nr. Crt	Explicatii	COMUNE	SATE
		De constructii	De constructii
		Euro/mp	Euro/mp
1	Valori de piata-orientative	5,50	4,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE COMUNE ȘI SATE :

Explicatii	COMUNE							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii-plantatii, livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
	Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp	
Valori de piata - orientative	5,00	3,00	3,00	2,00	5,50	4,50	2,50	1,50

Explicatii	SATE							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii-plantatii, livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
	Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp	
Valori de piata - orientative	3,00	2,50	2,50	1,50	5,00	4,00	2,00	1,50

TERENURI EXTRAVILANE BOZOVICI

EURO / HA

Nr. crt	<i>Explicatii</i>	Arabil		Pasuni, fanete		Vii, plantatii		Paduri		Vegetatie forestiera	Pasuni alpine
		4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	BOZOVICI	1.200	1.100	1.000	900	1.550	1.450	1.900	1.800	550	650

- TERENURI EXTRAVILANE COMUNE ȘI SATE –

EURO / HA

Nr. crt	<i>Explicatii</i>	Arabil		Pasuni, fanete		Vii, plantatii		Paduri		Vegetatie forestiera	Pasuni alpine
		4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	COMUNE SI SATE	1.100	1.000	800	700	1.550	1.450	1.900	1.800	550	650

Cap. IV. PUBLICAREA ȘI RASPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI

Acest raport de evaluare, ce determină valoarea de piață - orientativă a obiectivului denumit active corporale imobiliare (apartamente, camine nefamilisti, garaje, spatii comerciale, case, terenuri), situate administrativ în mediu urban și rural, zona Bozovici, comune și sate învecinate de pe raza Circumscripției Judecătorei Bozovici, este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit și nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și deținătorului.

.

EXPERT EVALUATOR ANEVAR

NUME / PRENUME	ING. EC. OLARIU FIRA
Nr. legitimație	3593 / 01.01.2000
Adresa evaluatorului	Mun. Caransebes, strada Episcop Nicolae Popcea, nr. 35 Telefon : 0255513551 0723058402
CARANSEBEȘ	SEMNATURA
OCTOMBRIE 2010	Ing. Ec. OLARIU FIRA

CAMERA NOTARILOR PUBLICI

TIMISOARA

JUDETUL TIMIS

2010

OCTOMBRIE

RAPORT DE EVALUARE

ACTIVE CORPORALE IMOBILIARE

**APARTAMENTE, CASE, GARAJE, SPAȚII
COMERCIALE, HALE, DEPOZITE, TERENURI - ,**

**SITUATE ADMINISTRATIV ÎN MEDIU URBAN ȘI RURAL,
ZONELE CARANSEBEȘ, BĂILE HERCULANE, OȚELU ROȘU,
COMUNE ȘI SATE ÎNVECINATE DE PE RAZA CIRCUMSCRIȚIEI
JUDECĂTORIEI CARANSEBEȘ.**

ANUL 2011

BENEFICIAR:

CAMERA NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA

CUPRINS

Certificare	pag.4
Clauza de nepublicare	pag.4
Sinteza raportului de evaluare	pag.5
Cap.1 Informatii generale	pag.6
1.1 Obiectul evaluarii	pag.6
1.2 Scopul evaluarii	pag.6
1.3 CMBU	pag.7
I.4. Analiza pietei imobiliare locale	pag.8
I.5.Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative	pag.13
I.6.Tipul valorii estimate.Data evaluarii	pag.14
I.7.Responsabilitatea fata de terti	pag.15
I.8.Analiza multicriteriala	pag.15
I.8.1.Zonarea Mun. Caransebes	pag.19
I.8.2.Zonarea orasului Baile Herculane	pag.24
I.8.3.Zonarea orasului Otelu Rosu	pag.26
I.8.4.Zonarea comunelor	pag.29
I.8.5.Incadrarea loc. pe clase de fertilitate	pag.30
I.9.Metologia evaluarii	pag.31
I.10.Surse de informare	pag.33
Cap. II .Metodologia de calcul	pag.34
II.1.Stabilirea val. de piata- orientative apart.	pag.34
II.2.Stabilirea val. de piata- orientative case	pag.38
II.3.Stabilirea val. de piata- orientative terenuri	pag.42
CAP. III	
ANEXA 1 - APARTAMENTE	pag.50
ANEXA 2 - CASE	pag.59
ANEXA 3- TERENURI	pag.65
Cap. IV. Publicarea si raspunderea fata de terti	pag.73

CERTIFICARE

Raportul de evaluare prezentat in lucrarea de față a fost realizat în conformitate cu legislația actuală conformă ANEVAR, în domeniu, valabilă la data evaluării.

Evaluatorul s-a bazat numai pe informațiile de piață care au fost considerate ca fiind adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative, prezentate în raport și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale.

În aceste condiții, subsemnata, expert evaluator ANEVAR Inginer economist OLARIU FIRA, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest studiu este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit. Nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și deținătorului.

.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare este conceput astfel încât să facă o descriere clară și precisă a ariei de aplicabilitate a misiunii, a scopului și destinației acesteia, prezentând orice ipoteze, scenarii sau condiții limitative care afectează în mod direct evaluările și, acolo unde este cazul, să arate efectul lor asupra valorii, de aceea lucrarea este structurată astfel încât să urmeze etape definite de standarde și norme elaborate de către ANEVAR:

- a) identificarea proprietăților de evaluat**
- b) definirea ariei geografice a pieței în termenii unui comportament consistent din partea deținătorilor de proprietăți și a potențialilor cumpărători**
- c) identificarea caracteristicilor cererii și ofertei care afectează crearea valorii în piața definită**
- d) dezvoltarea unui model care prezintă modul de determinare prin calcul al valorilor estimate.**
- e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contribuției caracteristicilor individuale ale activelor corporale evaluate**
- f) aplicarea concluziilor reflectate în model la caracteristicile proprietăților evaluate**
- g) validarea procesului de evaluare adoptat, a modelului de calcul normativ sau comparativ**
- h) reconcilierea rezultatelor ale evaluării globale**

Conținutul acestui raport de evaluare este rezultatul utilizării normelor și normativelor în vigoare, cu trimitere la STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. Standardele sunt concepute pentru situațiile generale și nu pot acoperi orice eventualitate, de aceea este obligatoriu să amintim faptul că vor exista situații în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Când apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

CAP.I

INFORMAȚII GENERALE

1. OBIECTUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare are ca obiect determinarea valorilor de piață-orientative, ale următoarelor obiective :

1.Apartamente in blocuri de locuință, camine de nefamiliști, garaje;

2.Case,alte constructii - cu teren aferent;

3.Spații comerciale, hale industriale, depozite – cu teren aferent;

3.Terenuri :

-Intravilan,de constructii (fără construcții), zona I, II, III;

-Intravilan agricole (arabil, pașuni și fanețe), zona I, II, III;

-extravilan arabil;

-extravilan pașuni și fanețe;

-extravilan vii și plantații;

-extravilan păduri;

-vegetație forestieră;

-pășuni alpine;

situat administrativ in zonele Băile Herculane, Caransebeș, Oțelu Roșu, comune și sate învecinate de pe raza Circumscripției Judecătorei Caransebeș.

I.2. SCOPUL EVALUARII

În conformitate cu prevederile **Codului Fiscal** și modificărilor ulterioare în care se stipulează că expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei **valori unice**, fără a mai stabili valori minime și maxime, precum și a unor criterii tehnice prin care să se poată stabili, în mod obiectiv, alte tipuri de valoare (circulație, patrimonială, etc.),

evaluatoarea a estimat, prin metode conforme standardelor IVS 1, IVS 2, GN 1, o **valoare de piață-orientativă**, pentru fiecare tip de proprietate imobiliară, ce este supusă evaluării, în cadrul acestui raport de evaluare.

Conceptul de *valoare de piață* reflectă percepțiile și acțiunile colective de pe piață și este baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile de piață. Deși definițiile pot fi diferite ca precizie, conceptul de *valoare de piață* este, de obicei, înțeles și aplicat.

Valoarea de piață se definește ca:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Este important de subliniat că estimarea profesionistă a *valorii de piață* este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. *Valoarea de piață* este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

In concluzie, raportul de evaluare constituit, determină valorile de piață - orientative, ale obiectivelor mai sus amintite și a fost realizat în baza cererii Camerei Notarilor Publici Timișoara, în vederea stabilirii taxelor notariale, pentru anul 2011.

I.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

12.3.1. Estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se face prin intermediul procesului de evaluare care se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate. Aceste proceduri sunt ordonate în sens logic prin intermediul principiilor evaluării. Aceste principii pornesc de la premisa că proprietățile imobiliare sunt bunuri fungibile și deci se poate aplica teoria economică.

12.3.2. În scopul evaluării pe piață, proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări. Acest principiu este extrem de util pentru evaluarea unor construcții împreună cu terenul pe care sunt amplasate, atunci se evaluează separat terenul, plus separat construcția de nouă, minus uzura construcțiilor. Astfel, terenul este evaluat în ipoteza celei mai bune utilizări, care poate fi cea prezentă sau o alta. Cea mai bună utilizare este un concept fundamentat de piață imobiliară. Dacă scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Definiția acestui concept poate fi: ***„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic***

posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.“ Cea mai bună utilizare a unui lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, antreprenor sau evaluator.

12.3.3. **Cea mai bună utilizare, în contextul acestui raport de evaluare și în legătură cu obiectivul evaluat**, este conturată de forțele competitive de pe piață, care fundamentează și valoarea de piață. Toate aceste principii coordonează raționamentul evaluatorului, fiecare dintre ele stând la baza diferitelor abordări și metode de evaluare, care, coroborate într-un proces logic, generează rapoarturi de evaluare profesionale, prezentate în subcapitolele următoare.

I.4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE LOCALE

Baza de evaluare fundamentală, din Standardele Internaționale de Evaluare, este *valoarea de piață*. Orice estimare a *valorii de piață* depinde de ipoteza că, într-o anumită măsură, există o piață activă și funcțională.

Măsura în care o *pieță imobiliară* este operativă depinde de mărimea sa relativă, de gradul ei de maturizare și de complexitatea sa.

În timp ce, în unele zone analizate, piețele active de proprietăți pot furniza evaluatorilor suficiente date tranzacționale și alte informații relevante pentru a estima *valoarea de piață*, în cadrul altor piețe, informațiile despre piață pot fi greu de obținut. Informațiile de bază, referitoare la o proprietate, pot să nu fie disponibile, iar calitatea informațiilor obținute să nu reflecte piața. În condițiile pieței limitate, evaluatorul este nevoit să depună mai multe eforturi în studierea condițiilor de piață, care au impact asupra datelor tranzacționale, selectate pentru a fi utilizate ca date comparabile. Ajustările adecvate ale datelor trebuie însoțite de analize logice și solide. O dimensiune sau un număr nerezonabil de ajustări împiedică totuși utilizarea unor astfel de date ca date comparabile.

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legată de cei trei factori de influență, esențiali în astfel de studii, precum factori de natură economică, social-politică, geografică, prin care se impune structura valorii în cadrul evaluării unor bunuri imobile, tranzacționate sau în curs de tranzacționare, în cadrul unei piețe de valori libere și nedeformată de intervenții ale altor factori subiectivi.

1.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează

este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

1.4.2. Definirea pieței

În cazul de față, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, au fost analizate apartamentele în blocuri de locuințe sau vile având de la 1 la 5 camere, casele de locuit și terenurile. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piata proprietăților de tip rezidențial**, piața a cărei **arie geografică** este formată din localitățile aflate în Circumscripția Judecătorei Caransebeș.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

a) Persoane fizice care doresc ca locuință actuală pentru construirea sau achiziționarea altei proprietati

- b) Persoane fizice in căutare de locuințe și care nu dețin alte proprietăți
- c) Societăți de antepriza care construiesc spații rezidențiale în vederea vânzării

Cererea se manifestă mai ales pentru proprietăți situate în zonele centrale și mediane ale orașului, la care accesul să fie facil, să fie într-o stare tehnică bună și să dispună de principalele utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan). Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este în general ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

1.4.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În România, numărul proprietăților rezidențiale care s-au construit în ultimii ani, raportat la cererea reală, este foarte scăzut. Cauzele sunt costul ridicat al finanțării, numărul redus de amplasamente (teren intravilan neocupat) pe care se poate construi. În aceste condiții se optează pentru reamenajarea unor proprietăți mai vechi, dar acestea au de multe ori neajunsul că sunt neadecvate constructiv sau costurile de modernizare sunt foarte ridicate.

A crescut în schimb calitatea proprietăților nou construite și tendința de a se renunța la materialele tradiționale de construcții, apelându-se la elemente de construcții mai ușoare, mai ieftine și cu o calitate tehnică mai bună. Cei care vând proprietăți tip rezidențial sunt în persoanele fizice sau societăți de construcții care le construiesc pentru a le vinde. De asemenea se mai vând asemenea proprietăți ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Oferta de vânzare de proprietăți rezidențiale este peste sub nivelul cererii, mai ales în zonele rezidențiale tradiționale ale orașului, unde gradul de ocupare a terenului cu construcții este mare iar chiriile și prețurile tranzactionate se mențin la cote ridicate raportate la nivelul înregului oraș și la puterea scăzută de cumpărare și posibilitățile de finanțare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți rezidențiale, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investitori. În județ există un stoc destul de important de spații rezidențiale dar gradul de ocupare a construcțiilor este foarte mare. Calitatea proprietăților oferite este inferioară raportată la cele care se construiesc de noi, ceea ce face ca prețul care se poate obține din vânzare sau chirii să fie mai redus raportat la cele nou construite.

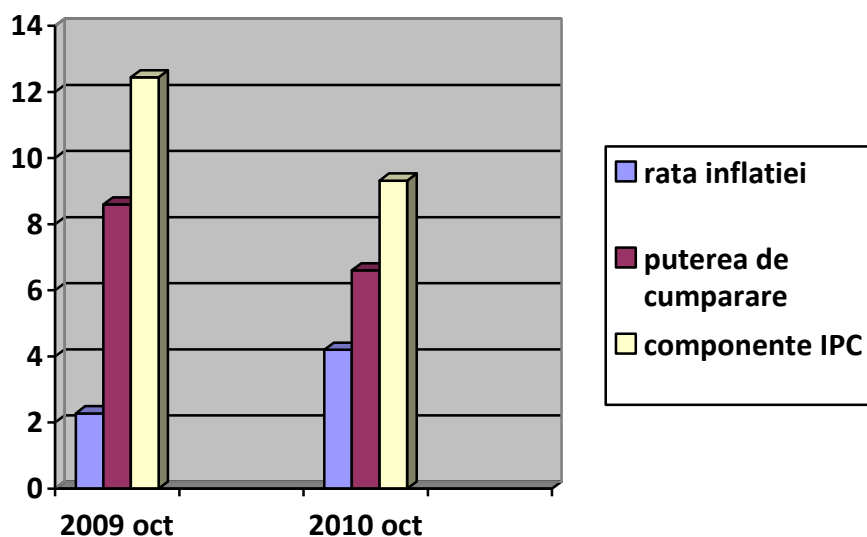
1.4.4. Structura pieței imobiliare actuale

Structura pieței imobiliare actuale, determinată de o serie de factori social-economici, total nefavorabili dezvoltării acesteia, reglează valoarea fluctuantă a tranzacțiilor imobiliare atât ca volum cât și ca valoare. Vor exista tranzacții, dar cumpărătorii vor încerca să își asume riscuri cât mai mici, fie prin achiziții imobiliare – apartamente, case, terenuri, etc - la un preț mult mai mic decât cel cerut de vânzător (un preț care ar reprezenta maxim 30-40% din varful atins în urma cu un an), fie prin realizarea unor joint venture (proiecte comune - n.red.) cu proprietarii de active imobiliare, astfel încât presiunea financiară să fie cât mai scăzută la cumpărător.

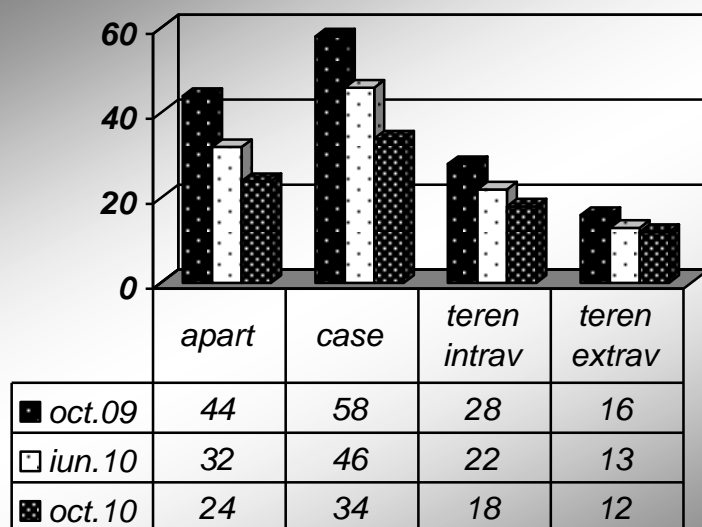
În aceeași ordine de idei se înscrie și studiul principalilor indicatori economici, care influențează în mare proporție valoarea tranzacțiilor imobiliare. Acești indicatori, în plan local, contribuie la creionarea unui profil macro și micro economic determinant în structura vieții social-economice și se prezintă astfel:

- Rata anuală a inflației a urcat, în luna octombrie, la 4,42%, față de 4,28% cât era în luna precedentă, anunță Institutul Național de Statistică (INS).
- Prețurile de consum au crescut, luna trecută, cu 0,15%.
- Conform ultimelor statistici, județul Caraș-Severin se situează pe locul 13 în România, în ceea ce privește rata șomajului.
- Potrivit INS, creșterea medie a prețurilor pe total în ultimele 12 luni (sept 2009 – oct 2010), față de precedentele 12 luni (aug 2008 – sept 2009), determinată pe baza IPC, este de 5,1 la sută, iar cea determinată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este de 5 la sută.
- Contribuția inflaționistă a componentelor IPC (indicele prețurilor) arată un impact de 8,5 la sută la active imobiliare, 6,5 la active mobile, 4,5 la sută la prețurile administrate.

Aceste date s-au confirmat pentru perioada semestrului doi al anului 2010 și se regăsesc în curba negativă a prețurilor, în cazul nostru al imobiliarelor, cu previziuni de accentuare pe panta negativă pentru perioada imediat următoare.



Graficul principalilor indicatori economici relevă o pantă negativă a structurilor social – economice, lucru constatat și din analiza factorilor de piață imobiliară, al principalelor tipuri de tranzacții imobiliare.



I.5. PREMISELE EVALUARII IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Premisele estimării valorilor sunt constituite dintr-o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu alte aprecieri din cadrul acestui raport.

Analiza s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea beneficiarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului studiu sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de

mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

5. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

6. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

7. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

8. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

I.6. TIPUL VALORII EXPRIMATE. DATA EVALUĂRII

Metodologia de calcul a valorii de piață-orientative, a ținut cont de scopul evaluării, de cerințele beneficiarului, de tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de starea actuală, de dezvoltarea viitoare a proprietăților și de factorii de prudență specifici în abordarea metodelor de evaluare, s-a putut proceda la estimarea unor „valori de piață - orientative” utilizabile pentru scopul exprimat.

În aceasta ipostază, nu s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1, care se definește astfel :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea estimată în prezentul raport se referă la o *valoare de piață - orientativă*, cu caracter generalizator, pentru a fi consemnată ca o valoare rezonabilă în actele notariale cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

I.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului enunțat anterior și numai pentru uzul beneficiarului lucrării, fiind confidențial.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană sau instituție, în nici o circumstanță.

I.8. ANALIZA MULTICRITERIALA

Un criteriu important în cadrul estimării valorii unui obiectiv îl constituie amplasamentul într-o structură social-economică (teritoriu, cadru funcțional, utilitate social-economică, etc), de aceea, în linii mari vom constitui profilul geografic, economic și structural al zonelor studiate în cadrul acestui raport de evaluare.

Delimitarea ariei geografice presupune descrierea localităților sau a formei de organizare studiată, din punct de vedere geografic, social-politic, economic, încadrarea localităților în zone graduale și de importanța social-economică, toate acestea prezentate în continuare.

I.4.2. MUNICIPIUL CARANSEBEȘ

Amplasare	45°25'17"N, 22°13'19"E
Țară	România
Județ	Caraș-Severin
Atestare documentară	1289
Populație	28.301 (2002)
Suprafață	73,58 km ²
Densitatea populației	384 loc./km ²
Localități componente	Jupa

STATUT ADMINISTRATIV

Orasul Caransebes a fost redeclarat municipiu prin Legea nr.11/18.01.1995, publicata în Monitorul Oficial al României, nr.12/24.01.1995;

Este persoana juridica de drept public, cu patrimoniu propriu si capacitate juridica deplina;
Este localitate urbana de rangul II

ASEZARE

Caransebesul este asezat la o altitudine de 250 – 300 m;

Reteaua hidrografica pe teritoriul Caransebesului:

râul Timis – cu o lunca de cca 1600 m;

râul Sebes - cu o lunca de cca 600 – 700 m;

AMENAJAREA TERITORIULUI

Suprafata teritoriului administrativ – 7.358,45 ha, din care 1.219,72 ha intravilan.

Zone functionale: locuinte si functiuni complementare : 665,56 ha

unitati industriale si depozite : 165,54 ha

unitati agro-zootehnice : 20,34 ha

instituti si servicii de interes public : 29,64 ha

cai de comunicatii si de transport : 113,60 ha

spatii verzi, sport – 53,01 ha

constructii tehnico-edilitare : 12,30 ha

gospodarie comunala, cimitire : 7,94 ha

terenuri cu destinatie speciala : 55,70 ha

terenuri libere : 34,60 ha- ape : 47,66 ha

terenuri neproductive : 13,84 ha 5.

I.4.1. Orașul Băile Herculane

Amplasare	 44°52'43"N, 22°24'51"E
Tară	 România
Județ	Caras-Severin
Atestare documentară	153
Populație	6.051 (2002)
Suprafață	km ²
Densitatea populației	loc./km ²
Altitudinea medie	168 m n.m.
Localități componente	Pecinișca

Amplasament geografic: Statiunea este situata în judetul Caras-Severin, în zona de sud-vest a României, pe Valea Cernei, la 5 km de principala artera rutiera care leaga vestul tarii de Bucuresti. Statiunea face parte din Parcul National Valea Cernei-Domogled. Apele termale si minerale ale Bailor Herculane au fost descoperite si exploatare de soldatii legiunilor romane care au cucerit vechea Dacie. Datorita proprietatilor curative ale apelor, romanii au numit localitatea "Ad aquas Herculi Sacras". Statiunea a cunoscut o mare prosperitate în sec. al XIX-lea în timpul perioadei de ocupatie a Imperiului Austro-Ungar când a devenit o statiune mondena vizitata de împaratul Franz Iosif si de Împarateasa Elizabeta, care aveau fiecare câte un pavilion în statiune. Localitate perimontana, s-a dezvoltat pe valea fluviului Cerna, între pereti înalti de calcar, la 19km de lacul de acumulare de pe Dunare (Orsova) si la 40km de orasul Drobeta Turnu Severin.

Cai de acces: Rutier: 5 km fata de D.N. 6 (E 70) ce leaga vestul tarii de Bucuresti; Feroviar: Calea ferata internationala Bucuresti -Timisoara –Budapesta, Gara Herculane.

Feroviar: În statiunea Herculane se opresc toate trenurile accelerate pe traseul Bucuresti -

Timisoara (puncte de frontiera: Jimbolia sau Moravita).

□ Aerian: Timisoara (170 km, aeroport international). Cel mai apropiat oras important este Drobeta-Turnu-Severin (47 km).

Clima: Foarte blanda, cu influente submediteraneene, fara vanturi puternice, cu temperaturi maxime continentale scazute (de vara si iarna). Altitudine 160m.

Factori naturali: Ape termominerale clorosodice, cu bicarbonat, bromiodurate, cu mineralizare totala între 0.6-3.5gr/l, indicate în curele interne si externe; ape termominerale sulfuroase, clorosodice, bogate în calciu, bromiodurate (2-7gr/l) utilizate în tratamentul balnear complex (intern si extern); bioclima calmanta, puternica ionizare negativa a aerului, specifica unei altitudini de 3.000m.

I.4.3. ORAȘUL OȚELU ROȘU

Amplasare	45°31'7"N, 22°21'10"E
Țară	România
Județ	Caraș-Severin
Populație	11.747 (2002)
Suprafață	63,81 km ²
Densitatea populației	184 loc./km ²
Localități componente	Cireșa , Mal

Oțelu Roșu (1924: *Ferdinandsberg*) este un oraș din [Județul Caraș-Severin](#), [Banat](#), [România](#). Oțelu Roșu este amplasat pe o terasă aluvională, la 268 m altitudine, de-a lungul faliei tectonice, prin care râul Bistra, după confluența cu Bistra Mărului, se îndreaptă spre Timiș. Oțelu Roșu are în subordine administrativă localitatea [Cireșa](#) și satul [Mal](#). În **2004** avea o populație de 12.814 locuitori.

Munții Poiana Ruscă se află la nord de albia Bistrei, iar la sud sunt Munții Țarcu care coboară prin Muntele Mic spre oraș.

Orașul se găsește în partea de **nord-est** a [judetului Caraș-Severin](#), fiind situat pe **DN** 68 Hațeg – Caransebeș, față de care se află la 50 și, respectiv, 20 km depărtare.

Valea Bistrei conectează depresiunile Caransebeș și Hațeg. Este fragmentată înspre NNE de pantele line ale munților împăduriți ai Poienii Ruscă, chiar dacă aceștia nu depășesc o înălțime de 500 m.

Principalul agent economic al orașului Oțelul Roșu a fost combinatul siderurgic SC Ductil Steel SA, dar si acivitatea firmelor mici si mijlocii nu este de neluat in seama, acestea avand o pondere de 48 % din activitatea economica a localitatii.

Populatia orasului Otelu Rosu (viitorul Ohaba Ferdinand), conform ultimului recensamant - desfasurat in anul 2002, atinge un numar de 11.767 persoane.

Principalele componente etnice ale urbei :

-Români: 86%

-Maghiari: 5%

-Germani: 6%

- alte nationalitati sau etnii : 3 %

Situat pe drumul național DN 68 Hateg – Caransebes, la 16 km de Caransebes, orașul Oțelu Roșu gravitează în jurul activității- în ultimul timp din ce în ce mai scăzută – a combinatului siderurgic SC Ductil Steel SA, a activităților comerciale locale, dar și a exploatareilor de marmora din zona (Ruschita).

Analiza pieței imobiliare locale este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și ofertă în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existența unor valori comparabile se explică prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

Pentru evaluarea obiectivului, analiza multicriterială va determina următoarele faze de lucru:

- constatări efectuate în teren
- identificarea obiectivelor
- culegerea datelor tehnice, selectarea și prelucrarea acestora în vederea constituirii memoriului de calcul, după cum urmează :
 - documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate operatorilor de pe piața imobiliară;
 - discuții purtate cu utilizatorii raportului;
 - stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - selectarea tipului de valori estimate și recomandate în prezentul raport;
 - deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
 - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluatorului de proprietăți imobiliare;
 - aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorilor.

Vom prezenta tabelar zonarea urbană și rurală funcție de informațiile primite de la Consiliile Locale și Județene Caraș Severin.

I.8.1. Zonarea municipiului Caransebeș

- Zona centrală -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr	Si de la nr. la nr	Obs.
1	Aleea Bujorului	Integral		
2	Ardealului	1 – 29	2 . 26	
3	Avram Iancu	Integral		
4	C.D. Loga	Integral		
5	Calea Orsovei	1 – 11	2 – 8	
6	Efrem Zacan	Integral		
7	Mihai Halici	Integral		
8	Cpt. Ioan Temes	1 – 17	2 – 16	
9	Gral I. Dragalina	Integral		
10	Dr. I. Sârbu	Integral		
11	Dr. I. Olaru	Integral		
12	Libertatii	Integral		
13	M. Viteazu	Integral		
14	Gral M. Trapsa	1 – 21	2 – 16	
15	M. Kogalniceanu	Integral		
16	M. Sadoveanu	1 – 7	2 – 28	
17	Primariei	Integral		
18	Piata Revolutiei	Integral		
19	Piata 700	Integral		
20	Stefan Herce	Integral		
21	Traian Doda	1 – 15	2 – 26	
22	Teiusului	1 – 19	2 – 6	
23	Tribunalului	Integral		
24	V. Alecsandri	Integral		
25	Sorin Titel	Integral		
26	Poiana	Integral		

I.8.1. Zonarea municipiului Caransebeș

- Zona mediană -

Nr. Crt	Denumirea strazii	De la nr la nr	Si de la nr la nr	Obs.
1	Aleea Gradinitei	Integral		
2	Aleea Liliacului	Integral		
3	Al. Trandafirilor	Integral		
4	Aleea Alunisului	Integral		
5	Aleea Narciselor	Integral		
6	Ardealului	28 – 74	31 – 77	
7	Calea Orsovei	12 – terminare	13 – terminare	
8	Calea Severinului	1 – 11	2 – 26	
9	Cetatii	1 – 13	2 – 16	
10	Cazarmii	Bl. 7, Bl. 2, 4	Magazinul nr. 42	
11	C.I. Popasu	Integral		
12	Decebal	1 – 7	2 – 12 A	
13	1 Dec. 1918	1 – 27	2 – Complex Nord	
14	Dalmei	Integral		
15	Ep.N. Popeea	Integral		
16	Gral M. Trapsa	23 – 35	18 – 30	
17	Gral M. Groza	Integral		
18	Horia	Integral		
19	Muntele Mic	3 – 9	2 – 8	
20	M. Eminescu	Integral		
21	M. Sadoveanu	9 – terminare	30 – terminare	
22	N. Balcescu	1 – 3	2 – 8	
23	Potocului	Integral		
24	P-ta Lemnelor	Integral		
25	Protopop I. Tomici	Integral		
26	Puntii	Integral		
27	Racovita	Bl. 2A sc. A	8	
28	Splai Sebes	Integral		
29	Sebesului	Integral		
30	Teiusului	21 – 29	10 – 22	
31	Targului	1 – 11	2 – 8	
32	Traian Doda	17 – 31 A	28 – 50	

I.8.1. Zonarea municipiului Caransebeș

- Zona periferică -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr la nr	Si de la nr. la nr.	Obs.
1	Ardealului	75 – terminare	78 – terminare	
2	A.I. Cuza	Integral		
3	Arinului	Integral		
4	Aninilor	Integral		
5	Antoniu Secvens	Integral		
6	Al. Independentei	Integral		
7	Aleea Oituz	Integral		
8	Aleea Marasesti	Integral		
9	Aleea Rapsodiei	Integral		
10	Aleea Marasti	Integral		
11	Aeroport	Integral		
12	Bradului	Integral		
13	Baba Novac	Integral		
14	Balta Sarata	Integral		
15	Calea Severinului	13 – terminare	28 – terminare	
16	Cernei	Integral		
17	Cetatii	15 – terminare	18 – terminare	
18	C. Porumbescu	Integral		
19	Cazarmii	B1.9/A-terminare	B1.4/A-terminare	
20	Crisan	Integral		
21	Cernei	Integral		
22	Closca	Integral		
23	Carasului	Integral		
24	Corcana	Integral		
25	Carbonifera Veche	Integral		
26	Complex CFR	Integral		
27	Dumbravei	Integral		
28	Decebal	9 – terminare	14 – terminare	
29	1 Dec. 1918	29 – terminare	B1.4/C-terminare	
30	Dacilor	Integral		
31	Eftimie Murgu	Integral		
32	Erugii	Integral		
33	Extravilan Teius	Integral		
34	Frasinului	Integral		
35	Fundatura CFR	Integral		
36	Fundatura Timis	Integral		
37	Fundatura Racovita	Integral		
38	Florilor	Integral		
39	Gral M. Trapsa	34 – terminare	36 – terminare	

40	Gradinilor	Integral		
41	Garii	Integral		
42	Godeanu	Integral		
43	G.Cosbuc	Integral		
44	G.Enescu	Integral		
45	G. Buitu	Integral		
46	Gavril Ivul	Integral		
47	Hidegului	Integral		
48	I.L.Caragiale	Integral		
49	Jupa	Integral		
50	Luncii	Integral		
51	Luta Iovita	Integral		
52	Magurii	Integral		
53	Morii	Integral		
54	Muntele Mic	11 – terminare	12 – terminare	
55	Muntele Nemanu	Integral		
56	1 Mai	Integral		
57	N. Titulescu	Integral		
58	Nedeia	Integral		
59	N. Balcescu	7 – terminare	10 – terminare	
60	Nerei	Integral		
61	Padesului	Integral		
62	Pajistei	Integral		
63	Pavel Chinezu	Integral		
64	Parangului	Integral		
65	Pogonisului	Integral		
66	Pinilor	Integral		
67	Pipirigul Mare	Integral		
68	Pipirigul Mic	Integral		
69	Plopului	Integral		
70	Racovitei	Bl.8/A-terminare	Bl.1/A-terminare	
71	Raul Alb	Integral		
72	Romanilor	Integral		
73	Rovine	Integral		
74	Simion Barnutiu	Integral		
75	Sarmisegetusa	Integral		
76	Scorilo	Integral		
77	Spitalului	Integral		
78	Splaiul Potocului	Integral		
79	Stefan Velovan	Integral		
80	S.Jianu	Integral		
81	Sub Deal	Integral		
82	Stejarului	Integral		
83	Sesu Rosu	Integral		
84	T. Vladimirescu	Integral		
85	Targului	13 – terminare	12 –terminare	
86	Teiului	Integral		
87	Teiusului	31 – terminare	Strand	

88	Traian	Integral		
89	Traian Doda	33 – terminare	52 – terminare	
90	Tarcului	Integral		
91	Tarinei	Integral		
92	Valea Mare	Integral		
93	Valea Cenchii	Integral		
94	Varful Pietrei	Integral		
95	Viile Vechi	Integral		
96	Zabranului	Integral		
97	Zavoiului	Integral		
98	Zlagnei	Integral		
99	Zaganului	Integral		

I.8.2.Zonarea oraşului Băile Herculane

- Zona Centrală -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Aleea Teilor	Integral		
2	Abatorului	Integral		
3	Cernei	Integral		
4	Castanilor	Integral		
5	Complex Sanatorial	Integral		
6	Domogled	Integral		
7	Fabrica de Var	Fara portiunea IJTL Drum forestier		
8	Florilor	Integral		
9	Izvorului	Integral		
10	Licuricilor	Integral		
11	Lunca Jdrelelor	Integral		
12	M. Eminescu	Integral		
13	N.Stoica de Hateg	Integral		
14	Pacii	Integral		
15	Parc Vicol	Integral		
16	Piata Hercules	Integral		
17	Piata Romana	Integral		
18	Pecinisca	Portiunea intre pod IGO- intersectia cu DN 67/A		
19	Trandafirilor	Integral		
20	Zavoiului	Integral		

I.8.2.Zonarea oraşului Băile Herculane

- Zona mediană -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Fabrica de Var	Portiunea drum forestier		
2	Pecinisca	Sat Pecinisca		
3	Siminicea	Integral		
4	Zona Gara CFR	Cu popas "Plopii fara sot "		

I.8.2.Zonarea oraşului Băile Herculane

- Zona periferică -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Coronmi	Integral		
2	Gara CFR	Pana la gosp. Anexa a SC SIND ROMANIA SRL		
3	Tabara de scolari	Integral		
4	Valea Cernei	Integral		
5	Vest Conforest SA	-		
6	Uzinei	Integral		

I.8.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

- Zona centrală -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Constructorilor	Integral		
2	22Decembrie 1989	Integral		
3	Garii	2 – 10	Toate fara sot	
4	Libertatii	Integral		
5	M. Eminescu	Integral		
6	Revolutiei	163 – 229	170 – 208	
7	Rozelor	Integral		
8	13 Septembrie	Integral		
9	Stefan cel Mare	Integral		

I.8.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

- Zona mediană -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Al. Odobescu	Integral		
2	Bistrei	Integral		
3	Cimitirului	Integral		
4	Digului	Integral		
5	Garii	12 – terminare		
6	16 Februarie	Integral		
7	Ion Creanga	Integral		
8	I.L.Caragiale	Integral		
9	Pescarilor	Integral		
10	Republicii	2 – 8	1 – 29	
11	Revolutiei	83 – 161	68 – 146	
12	Tineretului	Integral		
13	V. Alecsandri	Integral		

I.8.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

- Zona periferică -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	A.I.Cuza	Integral		
2	Ana Ipatescu	Integral		
3	Aurel vlaicu	Integral		
4	Baia	Integral		
5	C.Porumbescu	Integral		
6	Castanilor	Integral		
7	Ciresa	Integral		
8	1 Dec.1918	Integral		
9	Dacilor	Integral		
10	Decebal	Integral		
11	Dragos Voda	Integral		
12	Eftimie Murgu	Integral		
13	Ecaterina Teodoroiu	Integral		
14	G. Cosbuc	Integral		
15	Gh. Doja	Integral		
16	Liliacului	Integral		
17	8 Martie	Integral		
18	Mircea cel Batran	Integral		
19	Mesteacanului	Integral		
20	Noua	Integral		
21	Otelarilor	Integral		
22	Progresului	Integral		
23	Revolutiei	1 – 81	2 – 66	
24	Republicii	33 – 151	18 – 116	
25	Rugului	Integral		
26	Retezatului	Integral		
27	Salcamului	Integral		
28	Statia 110 kw	Integral		
29	Sat Mal	Integral		
30	Traian Vuia	Integral		
31	Trandafirilor	Integral		
32	Th. Aman	Integral		
33	Traian	Integral		
34	Tarinei	Integral		
35	Valea Ohabii	Integral		
36	Viitorului	Integral		
37	Mihail Kogalniceanu	Integral		
38	Horea	Integral		
39	Closca	Integral		

40	Crisan	Integral		
41	Gai	Integral		
42	Strandului	Integral		
43	Scarisoara	Integral		
44	Ciresel	Integral		
45	Campului	Integral		
46	1 Mai	Integral		
47	Extravilan	Integral		
48	Unirii	Integral		
49	Tarinei	Integral		
50	Zorilor	Integral		
51	Teilor	Integral		

I.8.4.Zonarea comunelor arondate localităților Caransebeș, Băile Herculane și Oțelu Roșu

- Zona I -

Nr.	Denumirea comunei	Obs.
1	Armenis	
2	Bautar	
3	Bolvasnita	
4	Buchin	
5	Bucosnita	
6	Constantin Daicoviciu	
7	Cornea	
8	Domasnea	
9	Glimboca	
10	Iablanita	
11	Mehadia	
12	Obreja	
13	Sacu	
14	Slatina timis	
15	Teregova	
16	Toplet	
17	Zavoi	

- Zona II -

Nr. crt	Denumirea comunei	Obs.
1	Luncavita	
2	Marga	
3	Mehadica	
4	Paltinis	
5	Turnu Ruieni	

- Zona III -

Nr. crt	Denumirea comunei	Obs
1	Copacele	
2	Rusca Montana	
3	Cornereva	

I.8.5. Incadrarea localităților pe clase de fertilitate a terenurilor

Nr crt	Localitate	Clasa de fertilitate
1	Caransebes	4
2	Baile Herculane	5
3	Otelu Rosu	5
4	Armenis	5
5	Bautar	5
6	Bolvasnita	5
7	Bucosnita	4
8	Buchin	4
9	C. Daicoviciu	4
10	Copacele	5
11	Cornea	5
12	Cornereva	5
13	Dalboset	5
14	Doclin	5
15	Docnecea	5
16	Domasnea	5
17	Glimboca	5
18	Iablanita	5
19	Luncavita	5
20	Marga	5
21	Mehadia	5
22	Mehadica	5
23	Obreja	5
24	Paltinis	5
25	Prigor	5
26	Rusca Montana	5
27	Sacu	4
28	Sasca Montana	5
29	Slatina Timis	5
30	Teregova	5
31	Toplet	5
32	Turnu Ruieni	5
33	Zavoi	5

I.9. METODOLOGIA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare este elaborat pe baza *valorii de piață*, careia i-am atribuit notiunea de *valoare de piață orientativă* și am utilizat metode specifice de calcul în deducerea acesteia, funcție de specificul fiecărei proprietăți evaluate, metodologia de calcul utilizează conceptele de piață, preț, cost și valoare.

Aceste concepte sunt relevante atât pentru evaluările pe baza *valorii de piață*, cât și pentru cele efectuate pe criterii care nu au legătură cu piața. Atât comunicarea clară a rezultatelor evaluării, cât și înțelegerea modalității de obținere a lor au aceeași importanță pentru munca evaluatorilor.

Un raport de evaluare bine elaborat îndeplinește aceste funcțiuni. În consecință, este indicat ca Standardele Internaționale de Evaluare să se refere la aceste trei aspecte fundamentale ale evaluării: IVS 1 Valoarea de piață – bază de evaluare; IVS 2 Baze de evaluare diferite de valoarea de piață și IVS 3 Raportarea evaluării.

Standardele Internaționale de Evaluare sunt concepute pentru a facilita tranzacțiile de orice natura de proprietăți și pentru a contribui la viabilitatea piețelor globale, prin promovarea transparenței în raportarea financiară. Se pune accent pe utilizarea informațiilor de piață factice, pe baza cărora se dezvoltă raționamente profesionale referitoare la modul în care pot fi efectuate evaluările proprietății.

În evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general, abordările prin: comparația vânzărilor, capitalizarea venitului, prin cost și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate.

Abordarea prin comparația vânzărilor stabilește limitele valorii de piață – orientative, prin examinarea prețurilor de piață plătite pentru proprietățile concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie să fie analizate vânzările, astfel încât să existe certitudinea că părțile implicate în tranzacție au fost motivate în mod tipic. Trebuie eliminate din comparație prețurile de vânzare, care reflectă motivații diferite de cele ale unui participant tipic pe piață, de exemplu tranzacțiile unor cumpărători cu interese speciale, care plătesc un supliment de preț pentru o anumită proprietate.

Proprietatea subiect al evaluării (proprietatea de evaluat) este comparată cu prețurile de vânzare (sau cu cotațiile sau ofertele de vânzare) ale unor proprietăți similare, care au fost tranzacționate recent pe o piață liberă. Prețurile de vânzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparație corespunzătoare și sunt ajustate pentru diferențele față de subiectul evaluării, pe baza elementelor de comparație. (A se vedea GN 1,

Standardul Internațional de Aplicație în Evaluarea Proprietății Imobiliare, paragrafele 5.11.4 și 5.21.)

În aplicarea *abordării prin comparația vânzărilor*, evaluatorul trebuie să ia în considerare care sunt drepturile de proprietate de evaluat, pentru a se asigura că sunt identice cu cele asociate cu proprietățile comparabile. În caz contrar, sunt necesare corecții adecvate asupra vânzărilor proprietăților luate ca bază de comparație.

Abordarea prin comparația vânzărilor este aplicabilă și convingătoare numai în cazul existenței unor date de piață suficiente.

Datele obținute prin aplicarea acestei abordări pot fi aplicate și în cazul abordărilor prin capitalizarea venitului și prin cost. Totuși, încrederea în abordarea prin comparația vânzărilor poate fi limitată atunci când condițiile de piață sunt marcate de modificări rapide sau de volatilitate sau în cazul evaluărilor de proprietăți specializate, care sunt rareori vândute.

Abordarea prin capitalizarea venitului determină valoarea de piață a proprietăților imobiliare pe baza capacității proprietății de a genera venit. *Abordarea prin capitalizarea venitului* se bazează pe principiul anticipării, conform căruia valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia în considerare informațiile asupra veniturilor și cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietății de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rată de capitalizare totală, rată pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflectă rentabilitatea investiției) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumită perioadă. (A se vedea GN 1, Standardul Internațional de Aplicație în Evaluarea Proprietății Imobiliare, paragrafele 5.12 la 5.12.5.)

Abordarea prin cost este utilă în evaluarea proprietăților specializate sau cu piață limitată, care se vând rar. (A se vedea GN 8, Abordarea prin cost pentru raportarea financiară – CIN.). O estimare obținută prin *abordarea prin cost* reprezintă valoarea unei proprietăți depline (neocupată). Dacă proprietatea este închiriată sau este supusă unor alte interese parțiale, evaluatorul trebuie să aplice corecții pentru a reflecta drepturile de proprietate care se evaluează .

I.10. SURSE DE INFORMARE

Pentru elaborarea raportului de evaluare s-au utilizat urmatoarele surse de informare si bibliografice :

- informatii furnizate de Consiliul Judetean Caras Severin
- informatii furnizate de Consiliul Local Caransebes
- informatii furnizate de Consiliul Local Herculane
- informatii furnizate de Consiliul Local Otelu Rosu
- informatii furnizate de Primariile comunelor de pe raza Circumscripției Judecatoriei Caransebes
- informatii furnizate de OCPI CARAS SEVERIN
- informatii obtinute de pe piata imobiliara

- surse bibliografice

- Evaluarea si finantarea proprietatilor ANEVAR IROVAL 2008
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR- 2007 – Editia a VIII-a
- Decret 93 /1997
- Decret 256 / 1984, anexele 3 si 4
- Legea 85 / 1992 – republicata
- HG 500/90 ; HG 894/94 ; D.L 61/90
- Codul deontologic al profesiei de evaluator ANEVAR-2008
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR 2010

CAP.II METODOLOGIA DE CALCUL

II.1. STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ -ORIENTATIVE

II.1.1. APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE, CĂMINE DE NEFAMILIȘTI, GARAJE, SPAȚII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

Principalele repere avute în vedere la stabilirea valorii de piață – orientative pentru apartamente in blocuri de locuinte, cămine de nefamiliști, garaje, spații comerciale hale, depozite, sunt:

- anul punerii în funcțiune ;
- vârsta utilă ramasă estimată (dacă s-au făcut consolidări, reparații capitale, modernizări) ;
- regimul de înălțime ;
- tipul construcției de bază;
- tipul și structura acoperișului ;
- numărul de locuri de parcare ;
- calitatea construcțiilor ;
- rezistența la cutremure ;
- combinația cu spațiile comerciale ;
- tipul încălzirii și sansele contorizării separate a consumurilor ;
- spații de utilizare comună (spălătorie, gunoi, garaj, locuri de joacă, etc.).

Elementele de corecție, funcție de prescripțiile normelor și normativelor in vigoare, au fost considerate:

- suprafața utilă;
- numărul și suprafețele camerelor, incintelor ;
- amplasarea pe etaje;
- existența boxelor, a garajelor proprii, a părților comune indivize ;
- finisajul exterior ;
- balcoane, terase,
- podele, pereți, tavane ;
- izolare termică, tâmplăria interioară și exterioară;
- încălzirea și tipul combustibilului ;
- starea generală (uzura fizică, neadecvări funcționale) ;

Determinarea valorii de piață, orientativă, parcurge etape distincte, necesare și obligatorii, astfel:

1. Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii de bază pe unitate de suprafață
2. Aplicarea coeficienților de corecție cumulativi determinați prin calcul
3. Reconcilierea rezultatelor obtinute prin metodele de evaluare utilizate.

II.1.1.1. CALCULUL VALORII UNITARE

II.1.1.1.a. METODA COMPARATIEI DE PIATA

Abordarea evaluării prin metoda comparației de piață este procesul prin care valoarea evaluată se obține prin analizarea pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea evaluată.

Parametrii valorici ai elementelor de comparație se determină funcție de specificul limitativ al acestora și determină valorile corecției aplicate la valoarea proprietății evaluate.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației de piață sunt :

-cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare.

-verificarea veridicității informațiilor

-alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu

-utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de tranzacționare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții).

-analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Prospectarea pieței imobiliare, în locațiile în care se încadrează obiectivele ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, în vederea prezentării valorilor tranzacționate ale proprietăților comparabile, conduce la următoarele rezultate, prezentate tabelar :

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative , procesul analitic având patru etape :

1.identificarea elementelor de comparație care afectează valoarea tipului de proprietate evaluată

2.compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație

3.obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra valorii.

4.efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate și extragerea unei valori singulare.

II.1.1.1.b. METODA COSTULUI STANDARD

În marea lor majoritate apartamentele se încadrează ca locuințe construite din fondurile statului sau cu ajutorul acestuia, înainte și după 1977, fiind vândute conform decretului Lege 61, din 7 februarie 1990. Aceste locuințe sunt amplasate în clădiri de tip blocuri, iar pentru estimarea prețului de piață s-a optat pentru utilizarea *metodei costului standard*. Estimarea valorii de piață - orientative, a imobilelor apartamente și al anexelor aparținătoare a fost făcută utilizând următoarea relație de calcul:

$$V_c = V_b \times k \times P_z \times I_z \times R_c - o, \text{ unde:}$$

- **V_b** – reprezintă *valoarea de referință (de bază)*, determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 61/1990. Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

- **k** – reprezintă *coeficientul mediu de actualizare pentru construcții* stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.

Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă), iar pentru obținerea valorii de circulație valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

Pz – coeficient de zonare a localității, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform tabelului următor:

Tabel nr. 1

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50

Iz – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor în zonă.

Indicii de individualizare **Iz** uzuali, recomandați pentru locuințe de tip apartament sunt următorii:

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

Indici pentru sporul de poziție în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990).

Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:

- pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
- pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;

Indici pentru aprovizionarea alimentară: (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):

- pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
- pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;

Indici pentru calitatea zonei de amplasare:

- pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: +(3 – 5) %.

Indici pentru dotări social – urbane în apropiere:

- parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
- pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) % .

Indici pentru calitățile generale constructive peste mediu ale imobilelor din zonă:

- finisaje superioare, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: +(3 – 5) %.

INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

- **Indici pentru apartamentele de calitate superioară, birouri și spații comerciale:**

- apartamente cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

Acest coeficient majorat se aplică numai pentru clădirile de specific, pe artere importante și în zonele comerciale cunoscute ca atare și variază în funcție de importanța comercială a zonei. Nu se pot considera ca birouri o unitate de acest fel amplasată într-un apartament într-un bloc de locuințe, dar se pot considera magazinele cu specific și dotări comerciale la parter.

În acest spor intră și amenajările speciale, destinate a-i da imobilului caractere comerciale sau de birouri, necesare funcției lor.

- pentru clădirile cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutătoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

- **Indici pentru apartamentele de mare lux**

- apartamente cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, fie chiar în blocuri de apartamente de lux, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%.

INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- **Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă**, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.

- **Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă:** (canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminate etc.): - 5%.

- **Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei:** - 5%.

- **Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute:** (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.

- **Indici pentru amplasarea într-o microzonă** în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decrepitudine, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.):

- (10 – 25) %.

- **Indici pentru dezavantajele și deficiențele specifice**, eventual existente, ale apartament la ultimul nivel (nu al amplasării, care este prinsă la stabilirea prețului tehnic), urcat pe jos, deficiențe în alimentarea cu apă caldă și rece, infiltrații prin învelitoare, mari pierderi termice – deficiențe oricând posibile și cunoscute:

- (5 –10) %.

Concluzii privind estimarea valorilor orientative de piață

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică, după caz, în

funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând coeficienți de corecție privind individualizarea în zonă Iz, și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici, privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Având în vedere cele de mai sus au fost estimate valorile de piata, orientative pentru fiecare localitate în parte pe zone de amplasament geografic, rezultatele estimărilor au fost centralizate în tabele cuprinzând valorile de piata - orientative.

Prin reconcilierea rezultatelor metodelor de evaluare aplicate vor rezulta valorile de piata – orientative, prezentate tabelar in cadrul CAP.III - ANEXA 1 - TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE,CAMINE DE NEFAMILISTI, GARAJE, SPATII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

II.2.STABILIREA VALORILOR DE PIATA - ORIENTATIVE

– Case, alte constructii si terenuri aferente -

II.2.1.1. METODA COSTULUI STANDARD

Estimarea valorii de piata - orientative a imobilelor case de locuit și a anexelor s-a stabilit utilizând relația matematică de calcul:

$$Vc = Vb \times k \times Pz \times Iz \times Rc-o$$

unde:

- **Vb** – reprezintă valoarea de referință (de bază) determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 256/1984. Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

- **k** – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.

Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă) iar pentru obținerea valorii de piata - orientative valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

- **Pz** – coeficient de zonare a localității funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform tabelului următor:

Tabel nr. 1

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50

- **Iz** – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor case de locuit și anexe gospodărești aferente în zonă.

Indicii de individualizare Iz uzuali recomandați pentru locuințe sunt următorii:

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- **Indici pentru sporul de poziție** în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990) și din motive de similitudine de situație și amplasare, la imobilele evaluate, ca bază, cu decretul 256/1984, dar aici, în cadrul indicilor de individualizare, la stabilirea prețului de circulație.

- **Indici pentru posibilități de circulație în comun**, în amplasament, pe o rază de circa 200m:

- pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): $+(2 - 4) \%$;
- pentru peste 4 mijloace de transport: $+5\%$;

- **Indici pentru aprovizionarea alimentară** (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):

- pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: $+(3 - 5) \%$;
- pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: $+6\%$;

- **Indici pentru calitatea zonei de amplasare**

- pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: $+(3 - 5) \%$.

- **Indici pentru dotări social – urbane în apropiere**

- parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2% ;
- pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: $+(1 - 2) \%$.

- **Indici pentru calitățile generale constructive ale imobilului propriu-zis**

- finisaje superioare de tip bloc, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placcaje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: $+(3 - 5) \%$.

- **Indici pentru locuințele la curte**

- locuințe de calitate superioară, cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: $+(100 - 200) \%$;

- finisaje de foarte bună calitate (calcio vecchio, tapet, placare completă până la tavan, la băi, bucătării, pardoseli de mozaic venețian sau gresie): $+(5 - 10) \%$;

- pentru curte și grădină, de cel puțin 100mp., în spațiul urban, cu pomi și plantație: $+(3 - 5) \%$.

Indicele mai mare este pentru clădirile care au dotări și în grădină (alei, pergole, bazibase etc.).

- **Indici pentru clădirile tip vilă**

- un spor inițial și în plus față de cel al imobilelor la curte: $+10\%$;

- pentru vilele situate în cartierele rezidențiale, unde preponderent sunt construcții de același tip: $+10\%$;

- pentru finisajele superioare ale vilelor cu acest specific (faiantă și gresie specială), obiecte sanitare de calitate specială (străine, colorate) pardoseli din parchete speciale (nuc, cireș etc.),

pardoseli și placaje de marmură, vitralii, încăperi speciale pentru cramă și sport, în grădini bazine, fântâni arteziene, bănci, pergole etc.: +(25 – 45) %.

INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

Coeficienți de corecție pentru case de calitate superioară

- case cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

- pentru case cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

- **Pentru case de mare lux**

- case cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%;

- case amplasate într-o zonă turistică recunoscută, în centrul localității, se poate aplica cu mult discernământ ca la vilele de mare lux, un coeficient asemănător de: 150 - 200%.

INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- **Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă**, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.

- **Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă** :(canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminate etc.): - 5%.

- **Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei:** - 5%.

- **Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute** (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.

- **Indici pentru amplasarea într-o microzonă** în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decreștinătate, lipsa de disponibilități, nedorința de stabilire în zonă, poluare etc.): - (10 – 25) %.

II.2.1.2. METODA COMPARATIEI DE PIATA

Abordarea evaluării prin metoda comparației de piață este procesul prin care valoarea evaluată se obține prin analizarea pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea evaluată.

Parametrii valorici ai elementelor de comparație se determină funcție de specificul limitativ al acestora și determină valorile corecției aplicate la valoarea proprietății evaluate.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației de piață sunt :

-cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare.

-verificarea veridicității informațiilor

-alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu

-utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de tranzacționare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții).

-analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Prospectarea pietei imobiliare, in locatiile in care se incadreaza obiectivele ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, in vederea prezentarii valorilor tranzactionate ale proprietatilor comparabile, conduce la urmatoarele rezultate, prezentate tabelar :

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative , procesul analitic avand patru etape :

1.identificarea elementelor de comparatiece afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata

2.compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie

3.obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra valorii.

4.efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei valori singulare.

Concluzii privind estimarea prețului de circulație a caselor de locuit, case de vacanță și alte anexe

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă Iz funcție de indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică după caz în funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând precum și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o stabilit în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Prin reconcilierea rezultatelor metodelor de evaluare aplicate vor rezulta valorile de piata – orientative, prezentate tabelar in cadrul CAP.III - ANEXA 2 - TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCTII - CU TERENURI AFERENTE

II.3. STABILIREA VALORILOR DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE TERENURI

II.3. Estimarea valorilor de piață - orientative

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Valoarea unui teren este stabilită de realitatea economică locală și individualizată, prin tranzacții între vânzător și cumpărător.

Cum această operație nu este întotdeauna posibilă, din diverse motive (fiind vorba de un teren aparținând statului sau de un vânzător/cumpărător, societate comercială de stat sau particulară), este necesar a se stabili o valoare cât mai apropiată de realitatea comercială a terenului în cauză, pentru a se putea tranzacționa, în final, aproape de valoarea sa reală.

Până în prezent nu există o metodă de evaluare obligatorie oficială sau generală pentru evaluările la preț liber (la preț de piață) a terenurilor.

Am considerat necesar și oportun a prezenta distinct modul de determinare a prețului de circulație a terenurilor de construcție amplasate în intravilanul localităților municipii, orașe, comune și sate, respectiv pentru terenurile agricole extravilane.

II.3.1. Estimarea valorilor de piață - orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în municipii și orașe

Evaluarea a fost făcută conform metodologiei din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 8/1994. În această metodă de evaluare se pornește de la relația:

$$P = K \times (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V++Pe) \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z,$$

unde:

P – prețul de circulație la zi al terenului în lei/mp.

K – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

A = amplasamentul

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Municipii reședință de județ și stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Municipii mai mici	0,60

Valorile de pornire /mp. vor fi (acolo unde nu există o dispoziție locală în vigoare, pentru zonarea localității respective) cele de mai jos, în funcție de (a) zona în oraș și (b) valori adecvate pe zone.

- detalierea sumară a zonelor:

zona 0 – comercială, administr., ultracentrală, de obicei 1 – 3 artere principale;

zona 1 – centru;

zona 2 – zona de mijloc;

zona 3 – periferia;

zona 4 – în afara localității.

S, G, T, E, Tf – Indici reprezentând diverse dotări sau situații – în procente din **A**, conform PMB 419/1993

Dotări tehnico-sanitare	Poziționarea rețelei sanitare și edilitare			
	La gard	Până la 100m	Până la 200m	Între 200-300m
S = instalații sanitare: Apa=60%, canal=40%	16,70	14,20	11,70	8,35
G=gaze	6,70	5,63	4,56	5,35
T=termoficare	16,70	13,70	10,63	8,35
E=electricitate	6,70	5,63	4,56	5,35
Tf=telefon	3,40	2,86	2,32	1,70

D – Indici reprezentând tipuri de drumuri de acces la teren – în procente din **A**

TIPUL DRUMULUI DE ACCES	Valoare indicelui în procente din A
Asfalt, beton, pavele	+16,70%
Pavat cu suprastructură bolovani	+9,14%
Balast, împietruire	+6,20%

B – Indici reprezentând dimensiuni și forme (proporții) ale terenului – în procente din **A**

Proporții (fronton/adâncime)	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 5/3)	+5%
Favorabil	0%
Nefavorabil sau forme neregulate, greu de organizat	-5%

R – Indici reprezentând restricții de folosire conf. planului urbanistic în procente din **A**

atura terenului	Valoare indicelui în procente din A
Incompatibil	-15%
Compatibil cu restricții	-10%
Compatibil	+5%

C – Indici reprezentând suprafața adecvată sau nu, în cadrul urban - în procente din **A** (+/- 3 – 5%), funcție de utilizarea și proporția specifică a terenului.

Zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil) 150 – 200 mp

Zona 1 și 2 la locuințe (favorabil) 200 – 400 mp

Zona 3 și 4 la locuințe (favorabil) 1000 – 2000 mp

V – Ind aspectul urb. și estetic al imob. și calitatea locatarilor în % din **A** +/- (5 – 10%).

Pe – Indici pentru poluare în procente din **A**

Natura poluării	Valoare indicelui în procente din A
Sonoră – fie industrială fie prin circulația foarte activă de pe stradă	-3 – 5%
Reziduuri gazoase	-3%
Reziduuri solide	-5%
Reziduuri lichide	-5%
Mirosuri și infectări (gropi de gunoi, abatoare)	-5%

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

ipul terenului	Valoare coeficient
Construibil până la 300mp.	1,00
Construibil până la 300-500mp.	1,05
Construibil până la 500-1000mp.	1,10
Construibil până la 1000-1500mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil până la 10000mp.	1,25

F – coeficient privind natura terenului de fundare

Natura terenului de fundare	Valoare coeficient
Teren normal de fundare la 1,50m adâncime	1,00
Teren necesitând tălpi continue din beton armat	0,75
Teren necesitând radier general	0,50
Teren macroporic, sensibil la înmuiere	0,70
Teren neconsolidat, sau gropi umplute, teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul piloților	0,30

G – coeficient privind gradul seismic

radul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru grad seismic 7	1,00
Pentru grad seismic 7,5	0,98
Pentru grad seismic 8	0,96
Pentru grad seismic 9	0,89

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+1-3 nivele	1,25
Pentru regim P+1-3 nivele	1,40
Pentru regim P+1-3 nivele	1,80
Pentru regim P+1-3 nivele	2,20

Go – coeficient privind gradul de ocupare

Gradul de ocupare	Valoare coeficient
Pentru teren ocupat (în funcție de construcția existentă pe teren și urmează a fi dezafectată, dacă există așa ceva)	-(5 – 15)%
Pentru teren în pantă:	
a. favorabil arhitectural	+5%
b. nefavorabil economiei construcției	-(5 – 10)%

Cr – coeficient special de respingere sau lipsa de interes datorită unor cauze complexe

Natura lipsei de interes	Valoarea reducerilor
--------------------------	----------------------

a. din cauze juridice	- procese în curs	-10%
	- lipsa actelor clare de proprietate	-30%
	- moșteniri neactualizate	-5%
	- poziții divergente ale coproprietarilor	-10%
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	-30%
	- localități cu monoindustrie mare	-15%
	- localități cupoluare deosebită în zonă	-40%
	- localități cu tendințe de poluare	-20%

U – coeficient privind utilitatea terenului

Natura elementelor de corecție	Valoare coeficient
- pentru terenuri pe marile bulevarde centrale	2,00
- pentru terenuri vecine cu marile bulevarde până la 50m	1,25
- pentru terenuri utilizate la activități nonprofit (cămine, fundații)	0,50
- pentru terenuri utilizate la locuințe (individuale sau colective)	1,00
- pentru terenuri utilizate la depozite și industrie	1,25 – 1,50
- pentru terenuri utilizate la birouri sau spații comerciale	1,59 – 2,00

Z – coeficient de zonă, care variază funcție de tipul orașului

ZONA	00	0	1	2	3	4
BUCUREȘTI	2,00	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50
MUNICIPIU I	1,75	1,50	1,25	0,75	0,50	0,40
MUNICIPIU II	1,50	1,25	1,15	0,50	0,40	0,30
MUNICIPIU III	1,25	1,25	1,00	0,25	0,20	0,20

U – coeficient de zonă, care variază funcție de utilizarea terenului

ZONA	Valoare coeficient		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	LOCUIŢE
00	3,00	-	3,00
0	2,00	-	2,00
1	1,50	1,50	1,00
2	1,50	1,50	1,00
3	1,25	1,25	1,00
4	1,25	1,15	1,00

II.3.2. Estimarea valorilor de piață - orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în orașe mici, comune și sate

Această metodă de estimare a prețului de circulație este o adaptare a metodologiei date de HGR 834/14.12.1991 pentru aflarea prețurilor terenurilor intravilane pentru orașe mici, comune și sate. Se face după formula:

$$V_t = V_b \times K \times (1 + N) \times M \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U$$

V_t – este valoarea pe metru pătrat a terenului

V_b – este valoarea de bază a terenului pe metru pătrat diferențiat după importanța localității (sat, comună, oraș mic).

Mărimea localității	Valoarea de bază
Sat	250 lei/mp.
Comună	500 lei/mp.
Oraș mic	700 lei/mp.

K – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

(1 + N) –coef. de corecție a valorii de bază a terenului, în care „N- suma notelor acordate pe criterii de departajare (categoria localității, amplasarea terenului, funcțiile economice și caract. sociale ale localității, poziția terenului față de accesul la rețelele de transport, echiparea tehnico-edilitară a zonei în care ase află terenul, caract. geotehnice ale terenului, restricțiile de folosire a terenului conf PUG și terenuri poluate cu reziduuri).

Criterii în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor

Categoria localității	Nota acordată
Sat	0,10
Comună	0,20
Oraș mic	0,40

P – Poziția terenului față de localitate

Poziția terenului în localitate	Nota acordată
- în exteriorul localității	0,00
- în zona periferică	0,50
- în zona mediană	0,80
- în zona centrală	1,00
- în zona centrală socio – comercială	1,20
- terenuri construibile extravilan, între localități, pe arterele de trafic intens (moteluri, restaurante, stații de benzină, ateliere de intervenții izolate etc.)	0,20
- zonă fără importanță economică deosebită (stații de pompare irigare, cantoane silvice, halte etc.)	-0,20

Fe – Funcții economico – sociale ale localității

Funcții economice și caracteristici sociale	Nota acordată
- funcție agricolă	0,50
- funcție agricolă și cu funcție limitată în mica industrie și servicii	0,80
- activitate complexă cu accent pe industrie și prestări servicii	0,80

R – Poziția terenului față de căile de transport (sunt cumulativi și în funcție de distanța respectivă)

Simbol	Rețele de transport	Nota acordată
Rtr	- rutiere (adiacente)	0,20
Rtc	- transport în comun (până la 2km)	0,30
Rtf	- feroviare (până la 2km)	0,30
	- feroviare cu posibilități de încărcare	0,50
Rtl	- fluvial (riverane)	0,50
Rt	- maritim (până la 10km)	0,50
Rta	- aeroporturi (până la 10km)	0,50

E – Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul

Simbol	Rețele tehnico-edilitare	Nota acordată	
		La gard	Până la 500m
Ea	- Rețele de alimentare cu apă	0,30	0,15
Ec	- Rețele de canalizare	0,20	0,10
Ee	- Rețele de energie electrică	0,30	0,15
Eg	- Rețele de gaze naturale	0,30	0,15
Et	- Rețele de energie termică	0,50	0,25

Ef	- Rețele de telefonie	0,20	0,20
----	-----------------------	------	------

G – Caracteristici geotehnice ale terenului

Caracteristici geotehnice	Nota
- normale	+0,10
- cu dificultăți de fundare	-0,20
- inundabile	-0,40
- alunecări de teren	-0,70

R – Restricții de folosire ale terenului

Tipul restricției	Nota
- incompatibil cu planul urbanistic	-1,50
- compatibil cu restricții	-1,00
- compatibil	+0,50

P – Poluare cu reziduuri

Natura poluării	Nota
- sonoră	-0,20
- gazoasă (abatoare, gropi de gunoi etc.)	-0,30
- solide	-0,50
- lichide	-0,70

B – Raportul între fațada și adâncimea terenului

Proporții fronton/adâncime	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 1/3)	+0,50
Favorabil (1/4; 1/5)	0,00
Nefavorabil (peste 1/5)	-0,50

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

Tipul terenului	Coeficient
Construibil până la 1000mp.	1,00
Construibil până la 1000-5000mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil peste la 10000mp.	1,25

Gs – coeficient privind gradul seismic al zonei

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru gradul seismic 7	1,00
Pentru gradul seismic 7,5	0,93
Pentru gradul seismic 8	0,96
Pentru gradul seismic 9	0,89

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren (importanță pentru aspectul economic, suprafață mai mare posibilă de construit pe teren)

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+4-6 nivele	1,25
Pentru regim P+7-12 nivele	1,40

Go – coeficient privind gradul de ocupare al terenului

Natura ocupării	Coeficient
- pentru terenul ocupat (în funcție de construcția ce trebuie dezafectată) (costul demolării scăzut din valoarea terenului)	-(5-15)%
- pe teren în pantă: - favorabil arhitectural	1,05

- nefavorabil economiei construcției	0,95-0,90
--------------------------------------	-----------

Cr – coeficient special de respingere (lipsa de interes) datorită unor cauze complexe

Natura lipsei de interes		Valoarea reducerilor
a. din cauze juridice	- procese în curs	0,90
	- lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	- moșteniri neactualizate	0,95
	- poziții divergente ale coproprietarilor	0,90
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	0,70
	- localități cu monoindustrie mare	0,85
	- localități cupolare deosebită în zonă	0,60
	- localități cu tendințe de poluare	0,80

U – coeficient privind utilitatea terenului

Destinația terenului	Coeficient
- pentru locuințe	1,00
- pentru mica industrie și spații comerciale	1,50

Z – coeficient de zonă (numai pentru orașe zona 0) – $Z = 1,20$

K – coeficient de actualizare în funcție de variația valutară (pentru ultima perioadă x 0,70)

II.3.3. Estimarea valorilor de piață - orientative a terenurilor agricole amplasate în intravilan și extravilan

Economia de piață obligă ca la stabilirea valorii de circulație să se ia în calcul valoarea „de circulație” a bunurilor, indiferent care sunt acele bunuri.

Prin adresa Nr. 84523/1993 a Ministerului Agriculturii și Alimentației se recomandă ca „în scopul efectuării în mod corespunzător a expertizelor privind evaluarea terenurilor este necesară folosirea valorii de circulație a terenurilor agricole care să stabilească în condițiile de piață, în funcție de fertilitate, categoria de folosință, productivitatea și randamentul acestora, poziția față de localitate și căile de comunicații”.

Ținând cont de aceste recomandări, Corpul Experților Tehnici din România prin Buletinul informativ de specialitate nr. 9 din mai 1994 prezintă și recomandă următoarea metodologie specifică de determinare a valorii de circulație a terenurilor agricole:

$$VTA = Vp - (CP - K1 \times K2 \times K3) \times 25 \text{ ani, în care:}$$

VTA – reprezintă valoarea unui teren extravilan;

Vp – reprezintă valoarea brută a producției;

CP – reprezintă cheltuielile generale medii de producție, estimate între 35 – 44% din valoarea producției, în funcție de cultură;

K1 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, în funcție de terenurile cu o pantă de peste 6 sau 12%;

K2 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri situate la peste 2km de limita intravilanului;

K3 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri care nu sunt limitrofe unui drum modernizat.

Conform Legii nr. 18/1991, anexa 1, valoarea venitului agricol pe 25 de ani luată în calcul pe clase de fertilitate:

Clasa de fertilitate	1	2	3	4	5
Valoare venit agricol în lei/mp.	353	285	230	120	50

La aceste valori sunt aplicabili coeficienții de transformare în teren arabil conform anexei 2, din regulamentul de aplicare al Lagii nr. 18/1991

Tipul terenului	Coeficient de transformare
- pășune	0,4 - 0,9 - 1,0
- fâneață	0,5 - 0,9 - 1,0
- vie	1,0 - 4,0
- livadă	1,0 - 2,0 (clasică) -3,50 (hibridă)

Nota: - livada se pune pe teren clasa I de fertilitate, pentru cultura intensivă;

- pășunile sunt obligatorii pe terenuri clasa 4, 5 de fertilitate;

- via nu se plantează decât pe terenuri în pantă sau degradate, exceptând clasa 1 și 2 de fertilitate.

*Pentru obținerea valorilor orientative ale terenurilor din intravilanul satelor și comunelor a fost necesar corectarea valorilor cu următorii **microindici de individualizare**:*

- În mediul rural terenul optim pentru o gospodărie individuală normală este de 1000 mp. Dacă această suprafață este sub 400mp. se aplică o scădere de 3-5%.
- Pentru terenuri cu o suprafață mai mare de 1000 mp., care se poate utiliza ca grădină de legume, livadă sau vie, se poate acorda un spor de 5-8%.
- Dacă terenul este amplasat într-o comună sau sat fără acces ușor la drum asfaltat sau dacă nu există o stație sau o haltă de cale ferată se aplică o scădere de 3-8%.
- Dacă respectiva comuna sau satul are linii regulate de autobuz spre orașul vecin sau dacă are legătură cu un număr mai mare de terenuri, se poate acorda un spor de 3-5%.
- Dacă terenul este în interiorul comunei – aproape de centrul administrativ (primărie, școală, magazine, poliție, biserică) și cu legături rutiere bune și directe cu șoseaua de acces sau stația de cale ferată, această amplasare dă dreptul la un spor de 2-5%.
- Dacă terenul are posibilități de acces separat, total sau parțial, dând posibilitatea arendării grădinii de legume sau livezii, se poate aplica un spor de 10%.
- Dacă terenul este amplasat pe o stradă asfaltată sau chiar pe șoseaua națională care străbate localitatea, acesta este un mic avantaj suplimentar ce poate duce la un spor de 2-3%.
- Dacă terenul prin amplasarea sa, dă posibilitatea transformării imobilului construit pe el și având fațada la stradă, într-un spațiu comercial, acesta reprezintă un mare avantaj și conduce la un spor de 10-15%.

Concluzii privind estimarea valorilor de piață orientative a terenurilor

Pentru fiecare localitate au fost stabilite valorile de bază ale terenurilor și cei mai importanți coeficienți de corecție ai acestor valori, inclusiv microindicii de individualizare. În baza informațiilor obținute în fiecare zonă, inclusiv de la agențiile imobiliare care au intermediat terenuri în zona studiată și publicațiile de specialitate, fiind analizate nivelul tranzacțiilor, respectiv interesului manifestat pentru achiziționarea acelor terenuri raportat la puterea de cumpărare a locuitorilor din zonă, au fost stabilite valorile de circulație minime ale terenurilor.

CAP.III

- ANEXA 1 –

**TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE
APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE, CAMINE DE
NEFAMILISTI, GARAJE, SPATII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE**

TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE

- Mun. CARANSEBES –

A. Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	CENTRAL	400,00
		MEDIAN	360,00
		PERIFERIC	320,00

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	270,00
		MEDIAN	245,00
		PERIFERIC	215,00

C. Garaje

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	180,00
		MEDIAN	165,00
		PERIFERIC	145,00

D. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	Denumire imobil	Amplasament	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	350,00
		Median	315,00
		Periferic	280,00
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	310,00
		Median	280,00
		Periferic	250,00
3	HALE INDUSTRIALE	Central	280,00
		Median	250,00
		Periferic	220,00
4	DEPOZITE	Central	115,00
		Median	100,00
		Periferic	95,00

TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE

– ORAS BAILE HERCULANE –

A. Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	CENTRAL	500,00
		MEDIAN	450,00
		PERIFERIC	400,00

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	390,00
		MEDIAN	350,00
		PERIFERIC	310,00

C. Garaje

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	200,00
		MEDIAN	185,00
		PERIFERIC	170,00

D. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	Denumire imobil	Amplasament	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	400,00
		Median	360,00
		Periferic	320,00
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	350,00
		Median	315,00
		Periferic	280,00
3	HALE INDUSTRIALE	Central	300,00
		Median	270,00
		Periferic	240,00
4	DEPOZITE	Central	140,00
		Median	125,00
		Periferic	110,00

TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

-ORAS OTELU ROSU-

A. Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	CENTRAL	340,00
		MEDIAN	305,00
		PERIFERIC	275,00

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	225,00
		MEDIAN	205,00
		PERIFERIC	185,00

C. Garaje

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	160,00
		MEDIAN	145,00
		PERIFERIC	130,00

Continuare Otelu Rosu

D. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	Denumire imobil	Amplasament	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	320,00
		Median	290,00
		Periferic	260,00
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	290,00
		Median	260,00
		Periferic	230,00
3	HALE INDUSTRIALE	Central	230,00
		Median	210,00
		Periferic	190,00
4	DEPOZITE	Central	90,00
		Median	80,00
		Periferic	70,00

TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

Comune si sate

A. APARTAMENTE

COMUNE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	I	170,00
		II	150,00
		III	130,00

SATE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	I	160,00
		II	140,00
		III	120,00

**B. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent
Comune**

Nr.crt	Denumire imobil	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	I	150,00
		II	130,00
		III	110,00
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	I	110,00
		II	100,00,
		III	90,00
3	HALE INDUSTRIALE	I	120,00
		II	110,00
		III	100,00
4	DEPOZITE	I	60,00
		II	50,00
		III	40,00

B. Spatii comerciale, hale, depozite- cu teren aferent

Sate

Nr.crt	Denumire imobil	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	I	110,00
		II	100,00
		III	90,00
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	I	80,00
		II	70,00,
		III	60,00
3	HALE INDUSTRIALE	I	55,00
		II	50,00
		III	45,00
4	DEPOZITE	I	35,00
		II	30,00
		III	25,00

CAP.III

- ANEXA 2 –

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCTII - CU TERENURI AFERENTE

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE

- Mun. CARANSEBES –

CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
CARANSEBES	CENTRAL	305,00	290,00	220,00	95,00
	MEDIAN	275,00	265,00	200,00	85,00
	PERIFERIC	245,00	240,00	180,00	75,00

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

.TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

- BAILE HERCULANE –

CASE, ALTE CONSTRUCTII- CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
BAILE HERCULANE	CENTRAL	410,00	385,00	300,00	120,00
	MEDIAN	365,00	345,00	275,00	105,00
	PERIFERIC	320,00	305,00	250,00	95,00

Obs.:

1.Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE

**- OTELU ROSU –
CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT**

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
OTELU ROSU	CENTRAL	240,00	225,00	180,00	75,00
	MEDIAN	215,00	205,00	160,00	70,00
	PERIFERIC	195,00	185,00	140,00	65,00

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE

- COMUNE –

CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
COMUNE	ZONA I	140,00	130,00	120,00	25,00
	ZONA II	120,00	110,00	100,00	20,00
	ZONA III	100,00	90,00	80,00	15,00

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE

- SATE –

CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
SATE	ZONA I	110,00	100,00	90,00	20,00
	ZONA II	100,00	90,00	80,00	15,00
	ZONA III	90,00	80,00	70,00	10,00

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

CAP.III

- ANEXA 3 –

TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

TERENURI:

-Intravilan,de constructii (fara constructii), zona centrala, mediana, periferica (urban)si zona I, II, III (rural); -Intravilan agricole (arabil, pasuni si fanete), zona I, II, III; extravilan arabil; -extravilan pasuni si fanete; -extravilan vii si plantatii; extravilan paduri.

-TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII (fara constructii)

- CARANSEBES, BAILE HERCULANE, OTELU ROSU -

Nr.crt	Explicatii	De constructii		
		Centrala	Mediana	Periferica
	Zonare	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp
1	Caransebes	15,00	12,00	10,00
2	Otelu Rosu	10,00	8,00	6,00
3	B. Herculane	20,00	18,00	15,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE :

- CARANSEBES, BAILE HERCULANE, OTELU ROSU -

Explicatii	Agricole											
	Centrala		Mediana		Periferica							
Zonare	Arabil		Arabil		Arabil		Pasuni si fanete		VII –plantatii si livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
	Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp		Euro/mp	
Caransebes	6	4	5	3	5	3	4	3	8	5	3	2
Otelu Rosu	5	3	4	2	4	2	2	1,5	6	4	2,5	1,5
Baile Herc	8	5	7	5	6	5	5	3,5	9	6	2	1,5

**- TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII (fara constructii)
- COMUNE SI SATE -**

Nr. crt	Explicatii	COMUNE			SATE		
		De constructii			De constructii		
Zonare		I	II	III	I	II	III
		Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp
1	Valori de piata - orientative	4,50	3,50	3,00	3,00	2,00	1,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE

COMUNE:

EURO / MP

Zonare	I							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii –plantatii si livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
Valori de piata orientative	4	3,5	3	2,5	5	3	2,5	2
Zonare	II							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii –plantatii si livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
Valori de piata orientative	3,5	2,5	2	1,5	4	2,5	1,5	1
Zonare	III							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii –plantatii si livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
Valori de piata orientative	2,5	2	1,5	1	3	2	1,5	1

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE

SATE:

EURO / MP

Zonare	I							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii –plantatii si livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
Valori de piata orientative	3,5	3	2,5	2	4	2,5	2	1,5
Zonare	II							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii –plantatii si livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
Valori de piata orientative	3	2,5	2	1,5	3	2	1,5	1
Zonare	III							
	Arabil		Pasuni si fanete		Vii –plantatii si livezi		Vegetatie forestiera	
	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp	<500mp	>500mp
Valori de piata orientative	2,5	2	1,5	1	2,5	1,5	1	1

-TERENURI EXTRAVILANE CARANSEBES, OTELU ROSU, BAILE HERCULANE

EURO / HA

Nr	Explicatii	Arabil		Pasuni, fanete		VII, plantatii		Paduri		Vegetatie forestiera	Pasuni alpine
		4	5	4	5	4	5	4	5		
	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
1	Caransebes	1.350		1.100		2.000		3.100		800	900
2	Otelu Rosu		1.100		900		1.550		1.750	550	650
3	B.Herculane		1.750		1.350		2.300		3.300	900	1.100

**- TERENURI EXTRAVILANE COMUNE SI SATE –
EURO / HA**

Nr	Explicatii	Arabil						Pasuni si fanete					
		I		II		III		I		II		III	
1	Zonare												
2	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5
3	Comune si sate	1.250	1.100	1.100	1.000	1.000	900	900	800	800	450	450	350

EURO / Ha

Nr	Explicatii	Vii si plantatii						Paduri					
		I		II		III		I		II		III	
1	Zonare												
2	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5
3	Comune si sate	1.550	1.450	1.350	1.250	1.100	1.000	1.750	1.700	1.550	1.450	1.350	1.250

EURO / Ha

Nr	Explicatii	Vegetatie forestiera			Pasuni alpine		
		I	II	III	I	II	III
1	Zonare						
2	Grad de fertilitate	5	5	5	5	5	5
3	Comune si sate	550	450	350	700	550	450

Cap. IV. PUBLICAREA ȘI RASPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI

Acest raport de evaluare, ce determină valoarea de piață - orientativă a obiectivului denumit active corporale imobiliare (apartamente, camine nefamilisti, garaje, spatii comerciale, case, terenuri), situate administrativ în mediu urban și rural, zona Caransebeș, Băile Herculane, Oțelu Roșu, comune și sate învecinate de pe raza Circumscripției Judecătorei Caransebeș, este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit și nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și deținătorului.

EXPERT EVALUATOR ANEVAR

NUME / PRENUME	ING. EC. OLARIU FIRA
Nr. legitimatie	3593 / 01.01.2000
Adresa evaluatorului	Mun. Caransebes, strada Episcop Nicolae Popeea, nr. 35 Telefon : 0255513551 0723058402
CARANSEBEȘ	SEMNATURA
OCTOMBRIE 2010	Ing. Ec. OLARIU FIRA

RAPORT DE EVALUARE

Imobile de natura constructii si terenuri

amplasate in zona de Vest a judetului Caras-Severin, cuprinzind orasele Resita, Bocsa, Oravita, Anina, Moldova Noua si zonele adiacente rurale.

Prezentul raport a fost intocmit de :
ing. BORCHESCU ELENA

Prezentul raport :

- **a fost intocmit in conformitate cu standardele ANEVAR**
- **este valabil numai pentru scopul pentru care a fost intocmit**
- **este valabil numai cu stampila in original a evaluatorilor care au intocmit raportul**

CUPRINS

1. GENERALITATI

- 1.1. Scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul lucrarii
- 1.2. Ipoteze si conditii limitative
- 1.3. Valoarea estimata
- 1.4. Data evaluarii
- 1.5. Responsabilitatea fata de terti

- 1.6. Clauza de nepublicare
- 1.7. Surse de informare

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 2.1. Definirea pietei
- 2.2. Analiza cererii

3. EVALUAREA IMOBILELOR

- 3.1. Valoarea de circulatie a apartamentelor
 - 3.2. Valoarea de circulatie a caselor individuale in mediul urban sau rural
 - 3.3. Valoarea de circulatie anexe gospodaresti
 - 3.4. Valoarea de circulatie a cladirilor declarate monument istoric
 - 3.5. Valoarea de circulatie a garajelor
 - 3.6. Valoarea de circulatie a spatiilor comerciale
 - 3.7. Valoarea de circulatie a spatiilor de birouri
 - 3.8. Valoarea de circulatie a halelor industriale
 - 3.9. Valoarea de circulatie a terenurilor
- Concluzii

1.GENERALITATI

1.1. Scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul lucrarii.

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii activelor de natura imobiliara, constructii si terenuri, asa cum este definitia in standardele ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Activele care fac obiectul evaluarii sunt : *apartamente, case individuale, anexe gospodaresti, spatii comerciale, garaje, hale industriale, depozite, cladiri declarate monument istoric, terenuri intravilane si extravilane.*

Evaluarea obiectivelor a fost solicitata de **Camera Notarilor Publici Timisoara**, pentru a cunoaste valoarea de circulatie aproximativa a imobilelor **in vederea calcularii taxelor notariale** percepute la tranzactii comerciale ce se efectueaza pentru acestea.

Raportul de evaluare se adreseaza Camerei Notarilor Publici Timisoara in calitate de destinatar si birourilor notariale **din zona de Vest a judetului Caras-Severin, cuprinzind orasele Resita, Bocsia, Oravita, Anina, Moldova Noua si zonele adiacente rurale.**

Avind in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, acesta nu-si asuma raspunderea decit fata de destinatarul lucrarii.

1.2. Ipoteze si conditii limitative.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate din : presa locala, firme de tranzactii imobiliare, informatii de pe piata imobiliara, informatii de la primariile locale si administratiile financiare din teritoriu, birourile notariale locale.
- Proprietatile sunt evaluate ca fiind libere de orice alte sarcini.
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii.
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea schimbarea destinatiei activului inainte sau dupa cumparare.
- Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice de zonare si utilizare impuse in zona.
- Se presupune ca proprietatile sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cind neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare intr-un raport de evaluare distinct.

- Valoarea estimata in prezentul raport este bazata pe ipoteza ca nu exista materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietatii.
- Valoarea estimata se refera la o stare normala a imobilului de tip constructii, cu un grad de uzura fizica si morala perceptut in normele in vigoare, conforma cu vechimea, finisaje obisnuite.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina datelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- **Metoda comparatiilor de piata** a putut fi aplicata datorita informatiilor privind tranzactiile de proprietati similare din zona, aceste fiind luate din presa locala, agentiile imobiliare si piata libera. Informatiile pe care le detinem in zona sunt suficiente pentru a aplica o astfel de metoda.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie provenite de la firmele imobiliare si din anunturile din presa.
- Evaluarea fiind cu caracter general de perceptie asupra valorii diverselor tipuri de imobile, metoda comparatiilor de piata este singura metoda ce poate fi aplicata stabilind un pret aproximativ apropiat de pretul ce poate fi obtinut pe un anumit tip de imobil, pornind de la pretul de inlocuire a acestuia.

Conditii limitative

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatile supuse evaluarii.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori si identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil, scris al evaluatorului.

1.3. Valoarea estimata

Evaluarea conforma prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii medii de piata imobiliara** a proprietatilor, asa cum aceasta este definita in standardul ANEVAR SEV 4.03/ august 1999 (are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este in concordanta cu :

- standardul international IVS –1
- standardul european EVS – 4.03
- directiva Uniunii Europene 91/674/EEC

Acest standard este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului, definitia valorii de piata este urmatoarea :

***Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate poate fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constringeri.*

Avind in vedere ca piata imobiliara in zona se raporteaza la valoarea monedei europene (euro), evaluarile in prezentul raport au luat ca raportare valoarea :

1 euro = 4,30 lei

1.4. Data evaluarii

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la imobile, corespunzatoare anului **2010**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de evaluator. Evaluarea a fost realizata de evaluator in perioada **septembrie – decembrie 2010**.

1.5. Responsabilitatea fata de terti

Conform uzantelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp (aproximativ un an) limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate si nici raportul intre moneda europeana (euro) si leu nu isi modifica valoarea.

Acest raport de evaluare *este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.1.*

Raportul este confidential, *strict pentru solicitantul evaluarii Camera Notarilor Publici Timisoara* si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decit cele de la pct.1.1. atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.7. Surse de informare

Pentru elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate sursele de informare :

- Informatii furnizate de firmele imobiliare.
- Informatii de la Primariile locale privind :

- *planul de urbanism aprobat si zonarea localitatilor (PUG)
- *valoarea de circulatie in zona a imobilelor
- *zonarea locala aprobata de Consiliul Local
- *modul de intocmire a certificatelor fiscale
- Informatii de pe piata imobiliara locala :
 - *aparute in presa scrisa locala
- Informatii de la societatile imobiliare din orase cu privire la preturile practicate pe tipuri de apartamente, case, spatii comerciale, hale industriale si terenuri
- Informatii primite de la persoane ce au tranzactionat in timpul anului valori imobiliare cit si de la notariatele publice
- Informatii primite de la notariatele locale cu privire la numarul tranzactiilor efectuate pe perioada unui an, precum si tipul de imobile tranzactionate.

Surse bibliografice

- EVALUAREA SI FINANTAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE
 - *ANEVAR – IROVAL Ed 1996*
- STANDARDE PROFESIONALE EUROPENE APROBATE PENTRU EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE
 - *Editia romana ANEVAR – IROVAL (Institutul Roman de Cercetari in Evaluare)*
- STANDARDE SI PROCEDURI DE EVALUARE
 - *ANEVAR - 1996*
- CODUL DEONTOLOGIC AL PROFESIUNII DE EVALUATOR
 - *ANEVAR – 1994*
- LEGEA 61/1990 ; Ordonanta Guvernului nr.62/1998
- Catalogul «Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire » *editat de IROVAL*
- H.G. 834/1991 „Evaluarea terenurilor”

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

2.1. Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobinzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata

de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

2.2. Analiza cererii

Ca si alte zone ale tarii, judetul Caras-Severin a fost afectat de schimbarile economice si marcat de declinul economic, acesta resimtindu-se in scaderea puternica a constructiilor si investitiilor aproximativ pina in anul 2000. Ulterior veniturile populatiei crescind, inflatia avind in continuu o curba descendenta ajungind pina la o mica oscilatie, bancile reusind sa scada dobinzile si sa aplice dobinzi acceptabile pentru credite imobiliare, cererea pe piata libera a crescut iar oferta imobiliara a inceput sa scada.

Desi sunt conditii de crestere a preturilor in piata imobiliara, datorita crizei economice din Romania, aceasta stagneaza si chiar este in scadere brusca la unele produse imobiliare cum ar fi ; case, locuinte in blocuri, spatiile comerciale si de birouri, hale industriale, terenuri din unele zone de agrement colinare. Piata terenurilor extravilane agricole, cele amplasate pe malul apelor sau in unele zone colinare sunt la acelasi nivel fata de aceiasi perioada a anului 2009.

Investitorii straini si autohtoni existenti in zona si-au restructurat activitatea, unii chiar au renuntat la activitatile avute in anul precedent. O data cu restringerea activitatii economice a acestor investitori, se simte o scadere a potentialului economic si puterii de cumparare a populatiei. Recesiunea economica in tara a influentat si recesiunea economica a judetului si implicit si scaderea puterii de cumparare a populatiei, ceea ce afecteaza in mod negativ implicit si piata proprietatilor imobiliare de tip comercial, locuinte, terenuri, industriale, turism, etc.

Activele analizate in cadrul prezentului raport de evaluare sunt amplasate in zona de Vest a judetului Caras-Severin, cuprinzind orasele Resita, Bocsa, Oravita, Anina, Moldova Noua si zonele adiacente rurale.

Cererea la nivelul zonei pentru proprietati imobiliare cu destinatia de locuinte sau terenuri, este la acelasi nivel cu anul 2009 si nu se intreveede o perspectiva de crestere in urmatoorii ani, asta ducind si la o stagnare a preturilor imobiliare.

Pe termen scurt si mediu, in conjunctura economica actuala, se prefigureaza o mentinere actuala a preturilor la unele produse imobiliare de natura spatii comerciale, spatii de birouri, hale. Au stagnat preturile la terenuri si au crescut preturile la terenurile din zona colinara si mal Dunare, ce aveau tendinta de a deveni zona turistica, in ipoteza unei dezvoltari economice ascendente a zonei. Aceste terenuri se comercializeaza dar nu sunt exploatate la potentialul oferit de zona.

Pe termen lung perspectivele sunt in acest moment incerte. Se intreveade o crestere a potentialului financiar al populatiei, dar numai in ipoteza ca se vor dezvolta sectoarele industrial, de prestari servicii, agricol si de crestere a animalelor. Totodata pentru o buna functionare a pietii imobiliare, este necesar ca si in judetul Caras-Severin, activitatile economice sa se dezvolte progresiv si sa se creieze locuri de munca, iar in agricultura sa creasca productia si calitatea acesteia.

3.EVALUAREA IMOBILIARA

3.1. Valoare de circulatie a apartamentelor.

Analizind piata imobiliara a apartamentelor, atit din punct de vedere al cererii cit si al ofertei se pot concluziona urmatoarele :

- piata imobiliara a acceptat zona intravilana a localitatilor aprobata de Consiliile Locale
- in zona analizata puterea de cumparare imobiliara este scazuta, fiind direct proportionala cu stare economica a zonei
- piata imobiliara este perceput ca fiind in stagnare
- desi recesiunea economica este perceputa la nivel de judet, pe piata imobiliara preturile au scazut foarte putin circa 5-15 %

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita.

Pentru determinare acestei valori au fost luat in considerare metoda :

- **metoda costurilor**

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandata de ANEVAR.

Metoda costurilor a fost utilizata pentru determinarea valorii actuale a imobilului in stadiul la care se afla in general la data evaluarii. Valorile de reconstruire a apartamentelor sunt conforme cu Catalogul « **Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire** » emis de IROVAL in anul 2009. Fata de preturile prevazute in acest catalog, valorile per ansamblu nu s-au modificat. Au fost modificati coeficientii de circulatie pe zone si orase.

3.1.1. In zona urbana

Analizind piata imobiliara a apartamentelor in mediu urban in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

-orasele pentru care s-a studiat piata imobiliara de natura apartamente in locuinte colective tip bloc sunt : Resita, Bocsa, Oravita, Moldova Noua, Anina.

-blocurile de locuinte fiind construite in ultimii 30 de ani se poate uniformiza gradul de uzura de circa 30%.

-indicii de zona s-au aproximat functie de preturile cerute pe apartamente in publicatiile imobiliare din zona.

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vinzare fiind minore.

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
2150	0,7	1505

Valori medii de circulatie a apartamentelor in zona urbana :

Nr. crt.	Oras - zona -	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata construita inregistrata in Cartea Funciara (lei/mp)
1	RESITA -centru civic, valea Domanului, str.Cilnicului, str.I.L. Caragiale, str.Pandurilor	1,25	1880
	-Moroasa	1,15	1730
	-Lunca Pomostului	1,20	1800
	-Govindari	1,00	1500
	-Mociur, zona Camine	0,90	1360
2	BOCSA	1,00	1500
3	ORAVITA	1,00	1500
4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de linga primarie	0,90	1360
5	ANINA	0,80	1200

Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata construita inregistrata in Cartea funciara pentru fiecare apartament.**

3.1.2. In zona rurala

Analizind piata imobiliara a apartamentelor in mediu rural in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

-cererea pe piata locala pentru acest gen de locuinte este foarte mica, prioritara fiind piata de case unifamiliale

-blocurile de locuinte fiind construite in ultimii 20 de ani, cu dotari putine, finisaje inferioare, se poate uniformiza gradul de uzura de circa 40%.

-indicii de zona s-au aproximat functie de preturile cerute pe apartamente in publicatiile imobiliare din zona.

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vinzare fiind minore.

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
2150	0,6	1290

Valori medii de circulatie a apartamentelor in zona rurala :

Nr. crt.	Localitate	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata construita inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	0,60	770
2	Sate	0,45	580

Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inregistrata in Cartea funciara pentru fiecare apartament.*

3.2. Valoarea de circulatie a caselor individuale in mediu urban sau rural

Analizand piata imobiliara a caselor individuale, atat din punct de vedere al cererii cit si al ofertei se pot concluziona urmatoarele :

- piata imobiliara a acceptat zonarea intravilana a localitatilor aprobata de Consiliile Locale
- in zona analizata puterea de cumparare imobiliara este scazuta, fiind direct proportionala cu starea economica a zonei
- piata imobiliara este perceput ca fiind in stagnare
- desi recesiunea economica este perceputa la nivel de judet, pe piata imobiliara, preturile au scazut foarte putin circa 5-10 %

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita.

Pentru determinare acestei valori au fost luat in considerare metoda :

- **metoda costurilor**

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandata de ANEVAR.

Metoda costurilor a fost utilizata pentru determinarea valorii actuale a imobilului in stadiul la care se afla in general la data evaluarii. Valorile de reconstruire a imobilelor sunt conforme cu Catalogul « Costuri de reconstrucie- Costuri de inlocuire » emis de IROVAL in anul 2009.

3.2.1. In zona urbana

Analizind piata imobiliara a constructiilor individuale in mediu urban in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

-la acest tip de case se poate uniformiza gradul de uzura si confort intre 10 – 40%, functie de sistemul constructiv si tinind seama de faptul ca aceste imobile sunt intretinute si respecta un anumit standard de dotare si confort

-indicii de zona s-au aproximat functie de preturile cerute in publicatiile imobiliare din zona

-constructiile in mediul urban, in aceasta zona sunt executate din zidarie (caramida, boltari, bca, zidarie de piatra), lemn sau zidarie de caramida cruda

-pretul terenului ocupat de constructii fiind foarte mic, in valoarea caselor s-a introdus si o cota de ciraca 3% pentru valoarea acestuia.

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vinzare fiind minore.

Nr.crt.	Sistemul constructiv	Valoare de reconstrucie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
1	Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	1720	0,90	1550
2	Lemn, zidarie de caramida cruda	1290	0,60	775

Valori medii de circulatie a caselor in zona urbana :

Nr. crt.	Oras - zona -	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in Certificatul fiscal, cu structura din : (lei/mp)	
			Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	Lemn, zidarie de caramida cruda
1	RESITA -centru civic, valea Domanului, str.Cilnicului, str.I.L. Caragiale, str.Pandurilor, Lunca Pomostului, Moroasa	1,25	1940	970
	-Muncitoresc, zona Stavila, dealul Golului, calea Caransebesului, Rinduril,	1,10	1700	850
	-Sate : Cilnic, Moniom, Terova	1,00	1550	775
	-Mociur, Govindari, Doman, Cuptoare, Secu	0,80	1240	620
2	BOCSA	1,00	1550	775
3	ORAVITA	1,00	1550	775
4	MOLDOVA NOUA			
	-imobile de pe malul Dunarii	1,00	1550	775
	-Moldova Noua, Moldova Veche	0,80	1240	620
	-Macesti	0,60	930	465
	-Moldovita	0,40	620	310
5	ANINA	0,80	1240	620

Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in Certificatul fiscal* pentru fiecare casa.

3.2.2. In zona rurala

Analizind piata imobiliara a constructiilor individuale in mediu urban in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

-la acest tip de case gradul de uzura si confort este cuprinsa intre 15 - 40%, tinind seama de faptul ca aceste imobile in general nu sunt intretinute la un nivel superior si nu dispun de dotarile edilitare necesare

-indicii pentru localitati s-au aproximat functie de preturile cerute in publicatiile imobiliare din zona

-construciile in mediul urban, in aceasta zona sunt executate din zidarie (caramida, boltari, bca, zidarie de piatra), lemn sau zidarie de caramida cruda

-pretul terenului fiind foarte mic, in valoarea caselor s-a introdus si o cota de ciraca 2% pentru valoarea acestuia.

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vinzare fiind minore.

Nr.crt.	Sistemul constructiv	Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coefficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
1	Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	1500	0,85	1275
2	Lemn, zidarie de caramida cruda	900	0,60	540

Valori medii de circulatie a caselor in zona rurala :

Nr. crt.	Localitate rurala	Coefficients de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal, cu structura din : (lei/mp)	
			Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	Lemn, zidarie de caramida cruda
1	Resedinta de comuna	0,60	765	325
2	Sate	0,45	575	245
3	Case izolate (salase)	0,25	320	135

Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inregistrata in certificatul fiscal*, pentru fiecare casa.

3.3.Valoarea de circulatie a anexelor gospodaresti.

Din informatiile imobiliare reiese ca valoarea de circulatie a anexelor gospodaresti in zona studiata este cuprinsa intre urmatoarele valori :

Localitati	Vmin (lei/mp)
Urbane	100
Rurale	70

Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in certificatul fiscal*, pentru anexe.

3.4. Valoarea de inlocuire a cladirilor declarate monument istoric

Tinind seama de faptul ca pe raza judetului se afla si cladiri declarate monumente istorice, se impune calcularea valorii de inlocuire a acestora. Metoda de calcul folosita pentru valoarea de inlocuire este **metoda costurilor**.

Acest tip de cladiri fiind in general cladiri cu durata lunga de functionare si ne fiind intretinute in timp, se poate uniformiza gradul de uzura de 60%.

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coefficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
10535	0,4	4200

3.5. Valoarea de circulatie a garajelor.

Din informatiile imobiliare reiese ca valoarea de circulatie a garajelor in zona studiata este cuprinsa intre urmatoarele valori :

Localitatea	Vmin (lei/garaj)
Municipiu	20.000
Orase	10.000

3.6. Valoarea de circulatie a spatiilor comerciale

Spatiile comerciale tranzitate intre proprietari prin contracte de vanzare cumparare se afla amplasate in general la parter de bloc sau in cladiri independente. La baza evaluarii pentru acest gen de spatii au stat cataloagele MATRIX ROM si readuse la valorile de inlocuire actuale cu coeficientii de majorare. S-au luat in calcul valorile pentru spatii construite pe sistem mixt din zidarie si beton, cu finisaj mediu si o uzura aproximativa de 30% deoarece acest gen de imobile sunt construite in anii 1970-1990 si au fost renovate si intretinute de noii proprietari. Toate aceste date au fost stabilite cunoscind stadiul in care se afla acestea pe raza judetului.

Evaluarea s-a facut in ipoteza ca valoarea : 1 euro = 4,30 euro

Inaltimea acestor spatii fiind cuprinsa intre 3,5-4,5 m, finisaje medii, instalatii de aer conditionat, instalatii de incalzire, instalatii sanitare, se poate lua

o valoare medie pe unitate de suprafata desfasurata conform cataloagelor, la care aplicind o uzura fizica si morala de maxim 40%, rezulta o valoarea de inlocuire.

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coefficient de uzura confort, dotari, etc.	Coefficient de reactualizare k	Valoarea de inlocuire (lei/mp)
1700	0,6	2,43	2480

Valoarea de circulatie a spatiilor comerciale pe zone pentru fiecare localitate se afla in prezent sub valoarea tehnica de inlocuire, dupa cum urmeaza :

Nr.crt.	Localitate	Coefficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata construita inregistrata in Cartea funciara sau in Certificatul fiscal (lei/mp)
1	zona I	0,70	1750
	RESITA zona II	0,65	1600
	zona III	0,34	850
2	ANINA	0,46	1150
3	BOCSA zona I	0,65	1600
	zona II	0,52	1300
4	MOLDOVA N.	0,65	1600
5	ORAVITA zona I	0,65	1600
	zona II	0,52	1300
6	SATE		
	- resedinta comuna	0,40	1000
	- sat	0,28	700

Zonarea oraselor pentru spatiile comerciale:

- **RESITA:**
 - zona I : centru civic(teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Cilnic, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, Terova, Doman, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I : centru civic in zona primariei, strada de la intrare in oras si pina la iesire Resita – Timisoara (DN58A)

-zona II: toate celelalte zone ale orasului

- ORAVITA:

-zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic)

-zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

3.7. Valoarea de circulatie a spatiilor de birouri

Spatiile de birouri tranzitate intre proprietari prin contracte de vanzare cumparare se afla amplasate in cladiri independente sau in apartamente la parterul blocurilor de locuinte, prin reorganizarea acestora si eventual extinderea lor. Pentru ambele tipuri de spatii dupa amenajare si finisare s-a obtinut functionalitatea necesara unor birouri pentru diverse tipuri de activitati.

In general spatiile pentru birouri sunt finisate la nivel mediu, dotate cu instalatii sanitare, de incalzire si aer conditionat.

Firmele de proiectare si executie, executa acest gen de constructii la un pret mediu de circa 3000 lei/mp. Acest gen de spatii avind o vechime medie de circa 15 ani, uzura fizica luata in calcul este de circa 30%. Tinind seama si de faptul ca la pretul de vanzare nu are o pondere mare zona de amplasare valoarea de inlocuire poate fi luata :

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoarea de inlocuire (lei/mp)	Coeficient de piata K =	Valoarea unitara pe suprafata inregistrata in Cartea funciara sau in Certificatul fiscal (lei/mp)
3000	0,7	2100	0,62	1300

3.8. Valoarea de circulatie a halelor industriale

Piata imobiliara ce include constructiile de tipul halelor industriale ne fiind activa decit in mica proportie, pentru calculul valorii de circulatie pornim de la pretul acestora de reconstructie pe unitate de masura. Calculul valoric s-a bazat pe cataloagele MATRIX ROM, luind in considerare structura acestor tipuri de constructii precum si dotarea dupa caz cu cale de rulare. Am luat in general o uzura morala si fizica de circa 50%. Aplicind acest tip de calcul rezulta :

Nr. crt	Structura hala	Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Coeficient de reactualizare k	Valoarea de inlocuire (lei/mp)
1	Zidarie	600	0,5	1,82	550
2	Beton	1085			990
3	Metal	1800			1640

Pentru existenta caii de rulare se adauga 100 lei/mp.

Structura hala	Valoare de inlocuire lei/mp	Valoare de circulatie :	
		Valoare hala lei/mp	Valoare hala cu cale de rulare lei/mp
Zidarie	550	250	350
Beton	990	500	600
Metal	1640	820	920

Nota : Suprafata construita a halelor se ia din Cartea funciara sau Certificatul fiscal

3.9.Valoarea de circulatie a terenurilor

3.9.1.Evaluarea terenurilor intravilane in mediul urban, rural

Pentru stabilirea valorii de circulatie a terenurilor *intravilane in mediul urban* s-a pornit de la formularistica data prin legislatia in vigoare pentru stabilirea valorii de patrimoniu a terenurilor aflate in proprietatea firmelor :

-H.G. 834/1991

-Criteriile aprobate de M.E.F. nr.2665/1992 si M.L.P.A.T. nr.1C/311/1992

-Coeficienti de reactualizare si diferentiere nominalizati de Buletinul CET nr.2/1994

-valorile de circulatie in zona

Formula de calcul data pentru unitatea de suprafata teren este:

$$V_{\text{teren/mp}} = V_{\text{baza}} \times (1 + N) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

$$V_{\text{baza}} = 495 \text{ lei/mp}$$

$K_1 = 0.5 - 1,5$ coeficient de diferentiere privind dezvoltarea urbanistica a localitatii

$K_2 = 0.5 - 1,5$ coeficient de diferentiere privind nivelul de dezvoltare economica a localitatii

$K_3 = 0.5 - 1,5$ coeficient de actualizare privind raportul leu/euro in perioada 2005-2009 ($2,9/3,5 = 0,83$)

$N =$ coeficient de corectie conform "Criteriilor privind stabilirea si evaluarea terenurilor" aprobate de M.E.F. nr.2665/28.02.1992 si M.L.P.A.T. nr.1C/311/28.02.1992:

criterii	N
a) Categoria localitatii:	
-sat	0,10
-resedinta de comuna	0,20
-orase	0,40
-municipiu resedinta de judet	1,00
-zone cu potential turistic	1,50
b) Amplasarea terenului:	
-in zona centrala	1,00
-in restul zonelor	0,60
c) Functiuni economice:	
-localitate agricola	0,50
-localitate cu industrie si prestari servicii	0,80
-localitate cu functii economice complexe	1,00
d) Pozitia terenului fata de retelele de transport:	
-rutier	0,20
-feroviar	0,30
-fluvial	0,50
-aerian	0,50
e) Echipare edilitara a zonei:	
-apa-canal	0,50
-electrice	0,50
-termice	0,50
-telefonie	0,50
-gaz metan	0,50
-transport urban	0,50
f) Caracteristici geotehnice ale terenurilor:	
-terenuri normale	1,00
-terenuri dificile de fundare	-0,20
-terenuri inundabile	-0,40
-terenuri alunecatoare	-0,70
g) Terenuri poluate cu reziduri:	
-gazoase	-0,30
-solide	-0,50
-lichide	-0,70

Aplicind toate aceste criterii si tinind seama si de valoarea de circulatie a terenurilor intravilane delimitate de planul urbanistic general (PUG) aprobat in localitatile judetului putem stabili valori de circulatie distincte pentru terenuri ce

cuprind curti constructii si gradini, dupa cum urmeaza in tabelele urmatoare. Valorile obtinute pot constitui baza de calcul pentru taxele notariale.

Valori de circulatie a terenurilor intravilane in mediul urban

Municipiul sau orasul	Valoare de circulatie teren (lei/mp)
RESITA zona I	1290
zona II	430
zona III	30
ANINA	26
BOCSA zona I	50
zona II	30
MOLDOVA N.	50
MOLDOVA N. –mal Dunare	200
ORAVITA zona I	50
zona II	30

Zonarea oraselor:

- **RESITA:**
 - zona I : centru civic(teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Cilnic, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, satele Terova, Doman, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I : centru civic in zona primariei, strada de la intrare in oras si pina la iesire Resita – Timisoara (DN58A)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

Valori de circulatie a terenurilor intravilane in mediul rural

Localitatea	Valoare de circulatie teren (lei/mp)
Resedinta de comuna	11
Sat	7
Valiug, Brebu Nou, Garina	100
Mal Dunare (perimetre intravilan)	150

3.9.2.Evaluarea terenurilor agricole din extravilanul localitatilor

Pentru stabilirea valorii de circulatie a terenurilor agricole extravilane s-a pornit de la valoarea de patrimoniu a terenurilor agricole corectata cu coeficienti de corectie zonali. Valoarea de patrimoniu se stabileste in conformitate cu:

-Legea nr.18/1991 – fondul funciar

-H.G. nr.59/1994

-H.G. 1546/2004 – norme metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile si forestiere

-Hotarirea Consiliului Judetean Caras-Severin, nr.6/1994 privind calitatea terenului (fertilitatea solului); clasele stabilite sunt cuprinse de la 3 la 5.

Valoarea de circulatie a terenurilor extravilane functie de clasele de fertilitate si de dezvoltarea economica a zonelor este clasificata in urmatorul tabel.

Valori de circulatie a terenurilor agricole din extravilanul localitatilor

lei/ha

Zona	Arabil	Finete	Vii, livezi	Paduri
Urban	20.000	5.000	5.000	7.000
Rural	6.000	3.000	2.500	5.000
Resita	20.000	5.000	5.000	7.000
Valiug, Brebu Nou, Garina	18.500	9.000	9.000	26.000
Mal Dunare(in zona DN57)				
-teren cu iesire directa la Dunare si DN57	740.000			
-teren fara iesire la Dunare cu iesire directa in DN 57	370.000			

EVALUATOR

Atestat ANEVAR

ing. constructor Borchescu Elena

CONCLUZII

1) Valoarea medie de circulatie a apartamentelor din zona urbana

Nr. crt.	Oras - zona -	Valoare unitara pe suprafata construita inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	RESITA <i>-centru civic, valea Domanului, str.Cilnicului, str.I.L. Caragiale, str.Pandurilor</i>	1880
	<i>-Moroasa</i>	1730
	<i>-Lunca Pomostului</i>	1800
	<i>-Govindari</i>	1500
	<i>-Mociur, zona Camine</i>	1360
2	BOCSA	1500
3	ORAVITA	1500
4	MOLDOVA NOUA <i>-Orasul Nou -blocul de langa primarie</i>	1360
5	ANINA	1200

2) Valoarea medie de circulatie a apartamentelor in zona rurala

Nr. crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata construita inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	770
2	Sate	580

3) Valori medii de circulatie a caselor in zona urbana :

Nr. crt.	Oras - zona -	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal, cu structura din : (lei/mp)	
		Zidarie de: caramida, boltari, bca	Lemn, zidarie de caramida cruda
1	RESITA <i>-centru civic, valea Domanului, str.Cilnicului, str.I.L. Caragiale, str.Pandurilor, Lunca Pomostului, Moroasa</i>	1940	970
	<i>-Muncitoresc, zona Stavila, dealul Golului, calea Caransebesului, Rindurile,</i>	1700	850
	<i>-Sate : Cilnic, Moniom, Terova,</i>	1550	775
	<i>Mociur, Govindari, Doman, Cuptoare, Secu</i>	1240	620
2	BOCSA	1550	775
3	ORAVITA	1550	775
4	MOLDOVA NOUA <i>-imobile de pe malul Dunarii</i>	1550	775
	<i>-Moldova Noua, Moldova Veche</i>	1240	620
	<i>-Macesti</i>	930	465
	<i>-Moldovita</i>	620	310
5	ANINA	1240	620

4) Valori medii de circulatie a caselor in zona rurala :

Nr. crt.	Localitate rurala	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal, cu structura din : (lei/mp)	
		Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	Lemn, zidarie de caramida cruda
1	Resedinta de comuna	765	325
2	Sate	575	245
3	Case izolate (salase)	320	135

5) Valoarea de inlocuire anexe gospodaresti

Localitati	Vmin (lei/mp)
Urbane	100
Rurale	70

6) Valoarea de inlocuire a cladirilor declarate monument istoric

Valoare unitara pe suprafata desfasurata (lei/mp)
4200

7) Garaje

Localitatea	Vmin (lei/garaj)
Municipiu	20.000
Orase	10.000

8) Valoarea medie de circulatie a spatiilor comerciale.

Nr.crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata construita inscrisa in Cartea funciara sau din certificatul fiscal (lei/mp)
1	RESITA zona I zona II zona III	1750 1600 850
2	ANINA	1150
3	BOCSA zona I zona II	1600 1300
4	MOLDOVA N.	1600
5	ORAVITA zona I zona II	1600 1300
6	SATE resedinta comuna sat	1000 700

Zonarea oraselor:

- **RESITA:**
 - zona I : centru civic (teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Cilnic, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, Terova, Doman, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I : centru civic in zona primariei, strada de la intrare in oras si pina la iesire Resita – Timisoara (DN58A)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic) nu
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

9) Valoarea medie de circulatie a spatiilor de birouri, cu suprafetele inscrise in Cartea funciara sau Certificatul fiscal.

$$V = 1.300 \text{ lei/mp}$$

10) Valoarea medie de circulatie a halelor industriale, cu suprafetele inscrise in Cartea funciara sau Certificatul fiscal.

Structura hala	Valoare hala lei/mp	Valoare hala cu cale de rulare lei/mp
Zidarie	250	350
Beton	500	600
Metal	800	900

11) Valori de circulatie a terenurilor intravilane in mediul urban

Municipiul sau orasul	Valoare de circulatie teren (lei/mp)	
RESITA	zona I	1290
	zona II	430
	zona III	30
ANINA		26
BOCSA	zona I	50
	zona II	30
MOLDOVA N.		50
MOLDOVA N –mal Dunare		200
ORAVITA	zona I	50
	zona II	30

- **RESITA**
 - zona I : centru civic (teatru- str. Cilnicului- facultate- str. I.L. Caragiale, str. Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Cilnic, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, satele Terova, Domn, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I : centru civic in zona primariei, strada de la intrare in oras si pina la iesire Resita – Timisoara (DN58A)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic, (str. 1 Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

12) Valori de circulație a terenurilor intravilane în mediul rural

Localitatea	Valoare de circulație teren (lei/mp)
Resedința de comună	11
Sat	7
Valiug, Brebu Nou, Garina	100
Mal Dunare (perimetre intravilan)	150

13) Valori de circulație a terenurilor agricole din extravilanul localităților

Zona	lei/ha			
	Arabil	Finete	Vii, livezi	Paduri
Urban	20.000	5.000	5.000	7.000
Rural	6.000	3.000	2.500	5.000
Resita	20.000	5.000	5.000	7.000
Valiug, Brebu Nou, Garina	18.500	9.000	9.000	26.000
Mal Dunare (în zona DN57)				
-teren cu ieșire directă la Dunare și DN57	740.000			
-teren fără ieșire la Dunare cu ieșire directă în DN 57	370.000			

NOTA: valorile s-au calculat la echivalentul **1 euro = 4,30 lei**

Evaluator atestat A.N.E.V.A.R.
Ing. Borchescu Elena